

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LA
BEAUTÉ DE PARIS
ET LA LOI

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences juridiques)

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le mercredi 11 décembre 1912, à 1 heure 1/2

PAR

Charles LORTSCH

Lauréat de l'École libre des Sciences Politiques
Avocat à la Cour d'appel

Président : M. BERTHÉLEMY, professeur.
Suffragants : } MM. JOBBÉ-DUVAL, professeur.
JÈZE, professeur.

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

22, Rue Soufflot, PARIS, V.

L. LAROSE et L. TENIN, Directeurs

—
1912

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les
thèses ; ces opinions doivent être considérées
comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTE DE DROIT

LA

BEAUTÉ DE PARIS

ET LA LOI

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences juridiques)

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le mercredi 11 décembre 1912, à 1 heure 1/2

PAR

Charles LORTSCH

Lauréat de l'École libre des Sciences Politiques
Avocat à la Cour d'appel

Président : M. BERTHÉLEMY, professeur.

Suffragants : $\left\{ \begin{array}{l} \text{MM. JOBBÉ-DUVAL, professeur.} \\ \text{JÈZE, professeur.} \end{array} \right.$



LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

22, Rue Soufflot, PARIS, V.

L. LAROSE et L. TENIN, Directeurs

1912

A LA MÉMOIRE

DE

CHARLES BLANC

*Le Roy aimant la décoration
De son Paris, entr'autres bien ordonne
Qu'on y bâtit avec proportion.*

CLÉMENT MAROT.

... Nous ne saurions trop faire pour maintenir et compléter même, s'il est possible, tous les éléments constitutifs de la beauté de Paris. S'il est indispensable de satisfaire à tous les besoins de la Cité au point de vue de la circulation, de l'hygiène et de la salubrité, nous ne devons pas avoir moins à cœur de lui maintenir ce caractère de beauté qui constitue sa physionomie propre, lui donne un charme et en fait vraiment une capitale.

... Nous sommes aussi soucieux que quiconque de maintenir à Paris son caractère de beauté particulière. Et si nous ne craignons pas d'être taxés de présomption, nous dirions que, loin de laisser amoindrir ce caractère, nous entendons le développer.

J. DE SELVES,

Préfet de la Seine.

(Juin 1896-juin 1911.)

... Il y a quelque chose de plus utile encore, c'est de développer l'éducation du peuple par la vision constante du beau.

DUJARDIN-BEAUMETZ,

Sous-Secrétaire d'État aux Beaux-Arts.

(Janvier 1905-janvier 1912.)



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41550227_0016

AVANT-PROPOS

L'idée de cet ouvrage nous est venue à la vue des constructions qui ces dernières années, un peu partout dans Paris, se sont élevées et surélevées.

C'est cette vue qui nous a décidé. Nous avons eu alors la vision d'un grand mal et nous avons senti le devoir en en recherchant, pour la dénoncer, la cause profonde d'en conjurer le développement. Aussi bien dans notre pensée primitive ce livre eut-il pu porter comme seul titre « Saillies et surélévations » ou « Le décret du 13 août 1902 et les Servitudes d'aspect ». Et de fait, c'est bien au décret du 13 août 1902 et aux servitudes d'aspect que nous consacrons la partie de beaucoup la plus importante de cet ouvrage.

Mais à mesure que nous avançons dans notre travail, ces points ne nous sont apparus que comme un seul aspect d'une question qui en comportait beaucoup d'autres. Nous avons estimé que nous ne saurions, sous peine d'être incomplet, nous y borner, et la conception d'un ouvrage où serait étudiée dans son ensemble et sous ses multiples

faces la question de la Beauté de Paris et de sa préservation légale s'est imposée à notre esprit.

C'est cette conception que nous avons tâché de réaliser dans les pages qui suivent, en traitant et du régime des constructions privées à Paris et de toute une série de questions, très diverses, mais qui toutes, à un titre ou à un autre, intéressent l'esthétique de la Capitale telles que : la conservation des monuments historiques, la question des statues, celle des affiches, etc., etc.

*
* *

Nous avons été tout récemment précédé dans cette voie et l'on peut même à première vue se demander quelle œuvre originale aura bien pu produire en 1912 l'auteur d'un livre intitulé : *La Beauté de Paris et la Loi*, alors qu'en 1911 en a paru un avec ce titre : *Des moyens juridiques de sauvegarder les aspects esthétiques de Paris*. L'idée de ce travail était déjà arrêtée dans notre esprit depuis de longs mois lorsque nous avons eu connaissance de la thèse de M. Charles Magny. Aussi n'avons-nous pu réprimer un sentiment de contrariété lorsque, à ne juger des choses que d'après des couvertures de livres, elle nous parut avoir été éventée par un autre que par nous. Était-ce bien la peine de répéter ce qui n'avait pu manquer d'être déjà dit. Mais à peine eûmes-nous feuilleté

les pages consacrées par M. Magny à l'étude de notre sujet commun que nous fûmes aussitôt rassuré. M. Magny avait fait avant tout œuvre d'historien et documentaire, nous avions à cœur de faire œuvre de critique et lorsque par hasard M. Magny s'était aventuré sur ce terrain de la critique il n'avait pas porté ses pas assez loin pour qu'un champ immense, et non exploité, de critiques et de théories ne s'ouvrit encore devant nous. M. Magny était somme toute un apologiste, nous étions un casseur de vitres. Les pages de M. Magny étaient empreintes de sérénité et d'optimisme, des nôtres devait s'exhaler un sentiment d'amertume et d'indignation. Pour tout dire le livre de M. Magny ne touchait pas le fond de la question, notre tâche nous était laissée, intacte.

Ceci dit, nous devons à la vérité de reconnaître que les recherches historiques et autres de M. Magny nous ont considérablement déblayé le terrain, que ses indications nous ont souvent été fort précieuses, n'aurait-ce été qu'en nous évitant bien des recherches et en nous signalant plusieurs des aspects de notre question. Nous ne dissimulons pas que dans certains de nos chapitres nous avons fait à son travail, quitte à en prolonger les lignes et à en approfondir les données, de larges emprunts. Mais, pour ce qui est de la pensée, s'il serait bien téméraire de prétendre avoir été vraiment origi-

nal, et s'il est indéniable que sur quelques points M. Magny a pu nous suggérer des idées intéressantes, nous n'estimons pas moins dans l'ensemble, que son travail n'a point enlevé au nôtre sa raison d'être.

*
* *

Ce livre est un réquisitoire en même temps qu'un plaidoyer. C'était fatal. Nous n'avons pas pu, à mesure que nous constatons les atteintes portées à la beauté de Paris, ne pas rechercher les responsabilités et ne pas dénoncer les fautes — et quelles fautes ! — ni épargner nos critiques, parfois sévères mais, il nous a paru, justifiées, à ceux qui ont forfait à leur devoir sacré de veiller sur elle.

*
* *

Notre travail est avant tout un travail juridique, incidemment historique et documentaire. Nous avons analysé une situation de droit, nous l'avons critiquée et nous avons proposé pour y remédier des moyens réglementaires et légaux. Nous n'avons cependant pas fait seulement du droit dans les pages qui suivent. Nous étions amené, pour justifier tout d'abord le choix de notre sujet, ensuite nos critiques, enfin les mesures par nous préconisées, à faire intervenir des considérations étran-

gères au droit. Aussi bien un tel sujet entraînait-il à d'inévitables digressions. Nos développements strictement juridiques sont entremêlés de considérations sur l'Architecture, l'Art et la Beauté. Il s'agissait, en effet, pour nous moins d'exposer un droit nouveau que de le fonder. Et ce nous était un devoir pour donner à notre argumentation toute la portée et à nos solutions juridiques toute la valeur nécessaires de les asseoir fortement sur le culte scrupuleux du Beau !

*
* *

Nous adressons nos meilleurs remerciements aux personnes qui ont bien voulu nous prêter, dans l'élaboration de cet ouvrage, le concours de leurs compétences juridique et artistique :

A M. André Hallays, critique d'art au *Journal des Débats*.

A M. Emile Massard, conseiller municipal, directeur de *la Patrie* et de *la Presse*.

A M. Louis Bonnier, directeur des services d'architecture à la Préfecture de la Seine.

A M. Paul Léon, chef de division au Ministère des Beaux-Arts.

A M. Gallier, architecte.

A M. Laurence, inspecteur du service des Beaux-Arts à la Préfecture de la Seine.

A M. Massat, chef de bureau à la direction des alignements, promenades et plantations à la Préfecture de la Seine.

A MM. Fockenberge et Fuche, de la Préfecture de la Seine.

Nous devrions aussi une mention aux personnes dont l'ignorance, le mauvais goût et la sottise, l'esprit anarchique et paradoxal et les aberrations diverses nous ont souvent, par voie de réaction, découvert les vrais principes, et aux propos irréfléchis et insensés desquels nous avons dû d'être rejetés avec d'autant plus de conviction vers les idées saines et les justes notions. Mais par égard pour leur modestie, qui s'effaroucherait d'une mention, nous nous bornerons à cette allusion reconnaissante à leur part contributive dans ce rayilat.

LA
BEAUTÉ DE PARIS
ET LA LOI

INTRODUCTION

*... L'esthétique est pour un peuple, non un
luxe, mais un besoin et un droit au même titre
que l'hygiène.*

LOUIS BONNIER.

I

S'il est une question, parmi les questions d'actualité, qui mérite de retenir l'attention c'est bien, nous semble-t-il, celle de la préservation légale de la beauté de Paris.

« Entre toutes les grandes villes qui sont comme des civilisations pétrifiées, Paris a toujours brillé du plus vif éclat. Il est comme la synthèse de notre vie nationale au cours de dix-huit siècles de notre histoire. C'est une ville ancienne et vénérable.

« Les grands courants, les souffles puissants qui ont passé sur l'humanité ont successivement impressionné l'âme française ; ils se sont reflétés ici, y ont laissé des traces, déposé leurs alluvions, mais sans porter atteinte au caractère profond de

notre race, si bien qu'à travers les styles, les époques et les métamorphoses, nous retrouvons toujours ce qui est le propre du génie français, l'ordre, la clarté, l'harmonie et surtout la logique.

« ... Aussi cette question (de sauvegarde de la beauté de Paris) me semble devoir nous réunir, nous que tant d'autres divisent, dans un sentiment commun de solidarité nationale.

« Il s'agit en effet d'une question nationale, de la capitale de notre pays, de son lustre et de son prestige, de ce qui représente pour nous la gloire du passé, l'honneur du présent, la joie de l'avenir.

« Si à notre époque de critique et de doute, l'art est encore comme on l'a dit :

Le dernier dieu debout sur le dernier autel

conservons avec une jalousie plus âpre tout ce qui fait la grandeur artistique de notre pays et réunissons-nous dans un sentiment de commune pitié envers la ville qui symbolise notre vie nationale (1). »

Et la question n'intéresse pas seulement quelques esthètes, artistes, critiques d'art, poètes, rêveurs, gens d'un autre temps, ennemis du progrès. Elle a une portée autrement plus grande. Elle intéresse tous les habitants de la ville, la masse même du peuple. Elle présente un côté nettement éducatif.

1. M. Chastenot à la Chambre, séance du 24 juin 1909.

Comme l'a fort bien dit M. Louis Farges (1), « les beautés naturelles et artistiques sont le sourire d'un pays. Elles ne le font pas seulement accueillant aux étrangers, elles influent profondément sur la nation elle-même. Une race habituée à vivre au contact de la beauté s'en imprègne et se l'assimile inconsciemment, et cette beauté alors influe sur les moindres actes de sa vie. Elle la traduit en chefs-d'œuvre d'art, et aussi, parce que le physique et le moral, étroitement unis, réagissent l'un sur l'autre en belles pensées et en belles actions ».

Or la beauté de Paris est aujourd'hui fortement compromise. Au mépris de cette incomparable harmonie, de cette rigoureuse unité qui en étaient l'élément constitutif, les maisons commencent à s'élever sans ordre et sans règles. Il n'est pas une de nos places et de nos rues dont le style et les proportions n'aient été altérés.

C'est une fièvre de déprédations qui, tous les jours, gagne en intensité et comme un assaut forcené qu'essuie de toutes parts la beauté de notre malheureuse ville.

II

Les considérations qui précèdent nous amènent à nous poser la question suivante : Quelles sont

1. Conférence sur la protection des sites et monuments de France.

les dispositions législatives ou réglementaires qui, du point de vue qui nous occupe, intéressent Paris? Sont-elles suffisantes? Sont-elles heureuses? Autrement dit, à quel régime de droit est soumis la voirie parisienne en ce qui concerne *l'aspect extérieur* des constructions en bordure de la voie publique (1)?

*
* *

Les riverains des voies de Paris sont tenus lorsqu'ils désirent construire de se conformer aux prescriptions d'ordre général posées par le décret du 26 mars 1852. Ce décret détermine les conditions de l'exercice du droit de bâtir. Il constitue, en quelque sorte, la charte des constructeurs parisiens. Il convient d'ailleurs de remarquer que c'est un décret-loi et qu'il participe de la nature des actes législatifs. Un simple décret ne saurait con-

1. Nous restreignons volontairement notre étude à ce seul côté de la question, d'ailleurs de beaucoup le plus important. Nous renouons délibérément à traiter la question du pavage, celle des trottoirs, celle du balayage. Evidemment elles intéressent la beauté de Paris, une ville qui ne serait ni pavée, ni balayée et qui serait dépourvue de trottoirs en souffrirait dans sa beauté. Mais outre que l'étude de ces diverses questions qui suffirait à elle seule à remplir les cadre d'une thèse nous entraînerait beaucoup trop loin, nous estimons que les textes en vigueur sur la matière ont eu pour objet non la beauté de Paris, mais les nécessités de la circulation et de l'hygiène. Leur analyse ressortirait donc plutôt, selon nous, à une étude sur l'hygiène et la viabilité de la voie publique qu'à une étude sur l'esthétique proprement dite de la ville.

trédire ses dispositions. Il consacre pour Paris les règles, générales à toutes les communes de France, de l'alignement et y adjoint l'obligation du nivellement.

Art. 3. — *A l'avenir, l'étude de tout plan d'alignement de rue devra nécessairement comprendre le nivellement ; celui-ci sera soumis à toutes les formalités qui régissent l'alignement. Tout constructeur des maisons, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au-devant de son terrain et s'y conformer.*

Ces exigences ne sont point indifférentes au point de vue esthétique. Toutefois il semble que les auteurs du décret de 1852, en les édictant, aient eu davantage en vue la commodité de la circulation qu'un aspect plus régulier de la voie publique.

Au reste le décret tout entier dans sa lettre comme dans son esprit, paraît inspiré de considérations d'ordre hygiénique et qui intéressent la sûreté publique bien plus que de considérations esthétiques. La disposition suivante qui réglemente dans son principe même le droit de bâtir est édifiante à cet égard :

Art. 4. — *Il (le constructeur) devra pareillement adresser à l'administration un plan et des coupes*

cotées des constructions qu'il projette et se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites, dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité. Vingt jours après le dépôt de ces plans et coupes au secrétariat de la préfecture de la Seine, le constructeur pourra commencer ses travaux d'après son plan, s'il ne lui a été notifié aucune injonction. Une coupe géologique des fouilles pour fondation de bâtiment sera dressée par tout architecte constructeur et remise à la préfecture de la Seine.

Les dispositions qui touchent à l'esthétique sont des dispositions de détail et elles ne l'affectent en quelque sorte que par contre-coup.

Art. 5. — *La façade des maisons, sera constamment tenue en bon état de propreté. Elles seront grattées, repeintes, ou badigeonnées au moins une fois tout les dix ans, sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'autorité municipale.*

C'est intéressant, mais la préoccupation qui domine est nettement celle de propreté.

Dans un ordre d'idées différent, le même décret de 1852 détermine et augmente les droits de l'administration en ce qui concerne les expropriations à poursuivre en vue de l'élargissement, du redressement ou de la formation des rues de Paris. Mais,

encore une fois, l'exercice de ces droits est subordonné à des nécessités d'ordre hygiénique.

Art. 2. — *Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres.*

Les parcelles de terrain acquises en dehors des alignements et non susceptibles de recevoir des constructions salubres seront réunies aux propriétés contiguës soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'article 53 de la loi du 16 septembre 1807.

Il est vrai qu'une loi toute récente, du 10 avril 1912 (1) a complété comme suit l'alinéa 1^{er} dudit article :

Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue, ou d'une forme qui permette d'y

1. Journal officiel du 12 avril, et Lois nouvelles, 1912, 3^e partie, 243.

élever des constructions salubres, ni des constructions en rapport avec l'importance ou l'esthétique de la voie.

Cette addition est intéressante, elle témoigne d'une orientation nouvelle, de la prise en considération des nécessités esthétiques comme des nécessités hygiéniques. Mais par elle-même elle ne signifie pas grand'chose. Elle laisse en effet entière la question de savoir *quelles* constructions seront élevées ultérieurement sur les parcelles laissées libres à la suite de l'expropriation. La mesure véritablement efficace, développement logique du principe posé, eût consisté à prévoir, dans les contrats de revente desdits terrains, des clauses relatives à la nécessité de construire les maisons futures « *en rapport avec l'importance ou l'esthétique de la voie* ».

*
* *

Nous nous sommes cru obligé au seuil d'une étude sur le régime des constructions privées à Paris de consacrer cette partie juridique de notre introduction au décret-loi du 26 mars 1852 qui pose en notre matière les principes généraux et édicte des règles fondamentales toujours en vigueur. Mais son analyse nous a amené à cette constatation qu'il ne contenait que peu de dispositions et des dispo-

sitions très accessoires, intéressant l'esthétique même de la ville. Notre décret détermine les formalités administratives auxquelles devront satisfaire les constructeurs à Paris, les charges qui leur incombent tant au point de vue de l'hygiène que de la circulation (1) et les droits de l'administration en ce qui concerne les expropriations au profit de la voirie. Quant à ce qui est de l'esthétique proprement dite de Paris, le décret ne l'affecte qu'indirectement et sur des points très secondaires.

*
* *

Avant d'aller plus loin, nous devons signaler un paragraphe récemment ajouté au décret de 1852 et qui, sous le rapport qui nous intéresse, en a considérablement modifié la physionomie et accru la portée. Il énonce en effet un principe général dont

1. Aux charges imposées en vue d'une circulation plus aisée et d'une salubrité plus grande de la rue (nivellement, alignement, entretien des façades) l'on peut encore ajouter celle établie par l'article 6 : « Toute construction nouvelle dans une rue pourvue d'égouts devra être disposée de manière à y conduire ses eaux pluviales et ménagères », disposition qui n'intéresse strictement que l'hygiène, et celle établie par l'article 8 : « Les propriétaires riverains des voies publiques empierrées supporteront les frais de premier établissement des travaux, d'après les règles qui existent à l'égard des propriétaires riverains des rues pavées ». Mais ce n'est point ici la question de l'empierrement et du pavage des rues, intéressant l'esthétique de la ville, qui est envisagée, mais celle de la contribution des riverains aux frais desdits travaux.

l'application judicieuse assurerait de la manière la plus parfaite la sauvegarde de la beauté de Paris. C'est l'article 118 de la loi de finances du 13 juillet 1911 qui complète comme suit le paragraphe 4 du décret de 1852 :

Le constructeur de maisons devra se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites par l'administration dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité, ainsi que de la conservation des perspectives monumentales et des sites, sauf recours au Conseil d'État par la voie contentieuse.

Cette disposition contient en germe toute une refonte de notre réglementation du bâtiment et sur ce texte précisé, complété, nous associons, plus loin, toute notre théorie générale du droit de bâtir. Il ne semble cependant pas que ce soit là une disposition législative sérieuse qui ait, pour le moment, autre chose qu'une valeur théorique. Elle fut votée sans étude préalable, hâtivement et distraitemment, sans que sa véritable portée ait été vraisemblablement soupçonnée, au cours de la discussion d'une loi de finances. Elle est d'ailleurs assez vague. Ceux qui la votèrent n'y virent qu'une satisfaction platonique donnée à l'opinion et qui n'engageait à rien. Somme toute, elle est passée inaperçue. Aussi bien laissait-elle subsister intégralement les mesures positives de droit commun

qui constituent le régime des constructions privées à Paris.

C'est l'étude de ces mesures positives qu'il convient donc d'aborder maintenant. Nous gardons en réserve la disposition signalée pour le moment où nous traiterons, avec tous les développements qui conviendront, des mesures que commande la situation actuelle.

III

La question de l'*aspect extérieur* des constructions est donc en somme, ainsi que nous l'avons vu, laissée entière par le décret de 1852. Les éléments constitutifs de cet aspect sont en effet la hauteur des façades et des combles d'une part, et les saillies, c'est-à-dire toute la décoration des façades, d'autre part. Or sur ces deux points capitaux, le décret de 1852 garde le silence. Les réglementations spéciales qui les régissent demeurent donc. Le décret le reconnaît implicitement lorsqu'il déclare dans son article 7 *qu'il sera statué par un décret ultérieur rendu dans la forme des règlements d'administration publique sur la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes* (1).

Actuellement ces deux points : hauteurs et saillies, sont réglementés par le décret du 13 août 1902.

1. La mesure annoncée était rendue nécessaire par les difficultés d'interprétation du règlement existant qui remontait à 1784 et par les nécessités nouvelles de la construction.

C'est à l'étude puis à la critique de ses dispositions que nous consacrerons la première section de la première partie de cet ouvrage relative au régime des constructions privées à Paris.

Mais en dehors de ce régime de droit commun, régime réglementaire, il en est un autre, particulier, issu de contrats, s'appliquant à de nombreux aspects de la capitale, et qui est constitué par les servitudes. Ces servitudes ont été imposées pour des raisons d'esthétique et certaines d'entre elles ont soulevé ces derniers temps des questions litigieuses intéressantes. Nous ferons, de l'étude de ces servitudes, l'objet d'une seconde section.

Enfin dans une troisième section nous indiquerons les mesures que nous estimons les plus propres à sauvegarder, les éléments constitutifs de la beauté de Paris, mesures hardies assurément mais nous le croyons, légitimes, et en tous cas efficaces.

Dans une seconde partie, beaucoup moins importante, nous aborderons l'étude de points spéciaux, dont certains sont des points de détail, mais qui se rattachent étroitement à notre sujet : la protection des monuments historiques, la protection des sites et monuments naturels, la question des statues, celle des affiches, celle des concessions sur la voie publique, celle de la revision des tracés d'alignement et celle d'un plan d'extension.

PREMIÈRE PARTIE

LE RÉGIME DES CONSTRUCTIONS PRIVÉES

SECTION I

**LE RÉGIME RÉGLEMENTAIRE
DES CONSTRUCTIONS PRIVÉES
LE DÉCRET DU 13 AOÛT 1902**

CHAPITRE PREMIER

Le décret du 13 août 1902 (généralités)

Les monuments de l'architecture doivent être réguliers, symétriques, mais symétriques de bas en haut, à l'instar de l'homme et non pas de bas en haut ni de la face antérieure à la face postérieure. Ils auront une proportion puisqu'il existera entre tous les membres apparents ce rapport harmonieux, cette mutuelle dépendance qui ramènent la variété des parties à l'unité de l'ensemble et qui sont la première condition du beau dans tous les arts !

CHARLES BLANC.

La mesure générale qu'a été le décret du 13 août 1902 (1) a entraîné la généralisation d'abus qui ont compromis subitement, et dans des proportions stupéfiantes, la beauté de Paris. Nos plus belles perspectives, l'harmonie de nos places et de nos

1. *Journal officiel* du 22 août 1902.

rues a été bouleversée par des surélévations et des saillies qui en ont rompu la ligne et altéré le style, sans pouvoir elles-mêmes prétendre au moindre caractère de beauté architecturale. Ce sont de ces constructions « *à la fois énormes et difformes dont Charles Garnier disait en un à peu près assez pittoresque qu'elles donnent l'impression de « l'éléphance » de l'art* » (1).

Aux yeux du promeneur à Paris, les maisons se classent en deux catégories ; les maisons anciennes, déjà recouvertes de la patine du temps, qui se caractérisent par une grande uniformité de type, une parfaite sobriété de lignes et de décoration, les proportions mesurées de leurs combles, lesquels n'abritent qu'un étage apparent, et les maisons neuves, encore éclatantes de blancheur, qui s'opposent aux premières par la discordance de leurs aspects, la profusion de leurs motifs décoratifs, la protubérance de certaines parties de leurs façades, la hauteur immodérée de leurs combles qui donnent refuge jusqu'à deux et trois étages, bref par leur caractère de mauvais goût, d'énormité et de disproportion.

Ces défauts tiennent aux dispositions nouvelles du décret de 1902.

1. Propos rapporté par M. Maurice Spromk, à la séance de la Chambre du 24 juin 1909, *Journal officiel*, p. 1624.

Celui-ci a donné en effet aux constructeurs une latitude dont ils se sont empressé de profiter. Il importe donc si l'on veut se rendre nettement compte de l'étendue et de la portée du mal, d'analyser les innovations qu'apporte ce texte dans la législation du bâtiment.

Elles se répartissent en deux catégories ; celles qui concernent la hauteur des maisons et celles qui concernent les saillies des façades. Nous leur consacrerons une étude séparée, que nous ferons précéder chacune d'un court historique.

CHAPITRE II

Le décret du 13 août 1902 et la réglementation des hauteurs.

Cela ne veut pas dire d'ailleurs que ces gratte-ciel ne puissent faire très bien là-bas. Ils font penser, dans leur désharmonie à des enfants sur des échasses et symbolisent ainsi si bien cette énergie admirable — et un peu ingénue — des peuples nouveaux qui ignorent tous les dangers, même celui de la laideur.

M. ROCHEGROSSE.

Le décret du 13 août 1902 a remplacé le décret du 23 juillet 1884 relatif à la hauteur des maisons. Le décret de 1884 reproduisait lui-même sensiblement les mesures antérieurement prises sur la matière et remontant à plus d'un siècle.

La hauteur des maisons à Paris fut réglementée pour la première fois par une ordonnance du bureau des finances du 18 août 1667 (1). Avant cette date les maisons auraient été construites « sans règle ni mesure ». Les façades étaient portées à des hau-

1. Delamarre, *Traité de la police*, t. IV, p. 122.

teurs si exagérées, indique le préambule de l'ordonnance, *que les nues en étaient obscurcies, et les voisins en souffraient beaucoup d'inconvénients; que d'ailleurs cette grande élévation pourrait causer des inconvénients fâcheux, lesdits murs et pans de bois pouvant plus facilement tomber par leur propre poids comme il a été remarqué à ceux nouvellement faits dans la rue Saint-Vincent, lesquels, quoy qu'à peine achevez, sont tout déversez...*

Aussi l'ordonnance de 1667 interdit-elle de construire à l'avenir aucun mur de face à la hauteur de plus de huit toises, depuis le rez-de-chaussée des rues jusqu'à l'entablement.

Mais l'ordonnance de 1667 s'était bornée à régler la hauteur des façades, elle ne contenait aucune disposition relative aux combles. Ceux-ci s'élevèrent arbitrairement constituant « comme une seconde maison superposée à la première. »

La déclaration du roi du 10 avril 1873 (1), complétée et corrigée par les lettres patentes du 25 août 1784 (2), combla cette lacune.

Désormais la hauteur des façades est fixée dans les rues de 30 pieds de largeur et au-dessus, à 54 pieds; dans les rues depuis 24 pieds jusques et

1 Isambert, *Anciennes lois françaises*, t. XXVII, p. 270.

2. Isambert, *op. cit.*, t. XXVII, p. 455.

y compris 29 pieds de large, à 45 pieds; et, dans toutes celles au-dessous de 23 pieds de largeur, à 36 pieds; le tout mesuré du pavé des rues, jusques et y compris les corniches ou entablements, même les corniches des attiques, ainsi que la hauteur des étages en mansarde qui tiendraient lieu desdites attiques.

En ce qui concerne les combles il est décidé que les façades ne pourront *jamais être surmontées que d'un comble, lequel aura 10 pieds d'élévation, du dessus des corniches ou entablements, jusqu'à son faite, pour les corps de logis simples en profondeur, et de 15 pieds pour les corps de logis doubles.*

Le Parlement tout en enregistrant ces lettres patentes, par un arrêt du 7 septembre 1884, y apporta cette restriction que l'élévation des toits en hauteur au-dessus de l'entablement ne pourrait *excéder la moitié de la profondeur des maisons.*

Le 27 juillet 1859 intervint un nouveau décret qui maintenait le maximum établi en 1784 mais établissait une proportionnalité nouvelle entre la largeur des voies et la hauteur des bâtiments en bordure. Cette hauteur fut fixée à 11 m. 70 pour les voies au-dessus de 7 m. 85 de largeur, à 14 m. 60 pour les voies de 7 m. 80 et au-dessus jusqu'à 9 m. 75, à 17 m. 55 pour les voies de 9 m. 75 et au-

dessus. La hauteur de 20 mètres n'était admise que pour les bâtiments en bordure de voies de 20 mètres de largeur et au-dessus *mais à la charge par les constructeurs de ne faire, en aucun cas, au-dessus des rez-de-chaussée, plus de cinq étages carrés, entre-sol compris.*

En ce qui concerne les combles, l'article 7 disposait que leur faitage ne pourrait excéder une hauteur égale à la moitié de la profondeur du bâtiment, y compris les saillies et corniches.

La question de forme et d'inclinaison des combles, que n'avait point réglée l'ordonnance de 1784 était également résolue par cet article.

*Le profit de comble, sur la façade du côté de la voie publique, ne peut dépasser **une ligne inclinée à 45°** partant de l'extrémité de la corniche ou de l'entablement.*

Le décret du 23 juillet 1884 (1) survint sur ces entrefaites, que devait supplanter 18 ans plus tard le décret qui nous régit actuellement. Il fixe d'une part la hauteur des façades en pierre, d'autre part celle des combles.

Article premier. — *La hauteur des bâtiments bordant les voies publiques dans la ville de Paris est déterminée par la largeur légale de ces voies*

1. Duvergier, *Collection des Lois et Décrets*, 1884, p. 258.

publiques pour les bâtiments alignés, et var la largeur effective pour les bâtiments retraits.

Cette hauteur mesurée du trottoir ou du revers pavé au pied de la façade du bâtiment et prise au point le plus élevé du sol ne peut excéder, y compris les entablements, attiques et toutes les constructions à plomb des murs de face, savoir : 12 mètres pour les voies publiques au-dessous de 7 m. 80 de largeur ; 15 mètres pour les voies publiques de 7 m. 80 à 9 m. 74 de largeur ; 18 mètres pour les voies publiques de 9 m. 24 à 20 mètres de largeur.

La réglementation des combles s'inspirait d'une proportionnalité plus continue.

Art. 9. — *Pour les bâtiments construits en bordure des voies publiques, le profit du comble, tant sur les façades que sur les ailes, ne peut dépasser un arc de cercle dont le rayon sera égal à la moitié de la largeur légale ou effective de la voie publique, ainsi qu'il est dit à l'article 1^{er} sans toutefois que ce rayon puisse être jamais supérieur à 8 m. 50. Si la largeur de la voie est inférieure à 10 mètres, le constructeur aura cependant droit à un rayon minimum de 5 mètres. Quelles que soient la forme et la hauteur du comble toutes les saillies qu'il pourrait présenter devront être renfermées dans l'arc de cercle considéré comme un gabarit dont on ne devra pas sortir. Le point de*

départ de l'arc de cercle sera placé à l'aplomb de l'alignement des murs de face et le centre à la hauteur légale du bâtiment, telle qu'elle est déterminée à l'article 1^{er}.

Ce décret inaugurerait un système dit des échelons qui ne fut pas sans motiver de vives critiques. En effet « il n'établissait pas une réelle proportion entre la largeur des rues et les hauteurs des maisons riveraines : que la voie publique eût 9 m. 74 de largeur ou tout près de 20 mètres, exactement 9 m. 99, par conséquent plus du double, le constructeur avait droit à la même façade de 18 mètres de hauteur ; la rue avait-elle moins de 9 m. 74, soit 9 m. 73, par exemple, la hauteur des façades se trouvait réduite à 15 mètres, c'est-à-dire qu'il suffisait d'un centimètre de largeur de rue en plus ou en moins pour faire passer les maisons d'une catégorie dans une autre et pour produire dans la hauteur des façades des différences de 3 mètres.

« L'illogisme d'un pareil système sautait aux yeux, et l'administration, du reste en butte à de continuelles demandes de tolérance, souvent très justifiées, sentit toute la nécessité d'une réglementation plus équitable et mieux appropriée aux besoins des constructeurs (1). »

1. Bidaux. *Des Servitudes et charges imposées aux riverains des rues de Paris*, p. 310.

Ce n'est d'ailleurs qu'indirectement que les auteurs du décret de 1902 ont été amenés à régler la hauteur des maisons. Il s'agissait de raccorder les bow-windows, désormais autorisés dans la plus large mesure, avec les toitures. Ce raccordement ne pouvait en effet s'opérer que moyennant une augmentation du rayon des combles, c'est-à-dire du rayon de l'arc de cercle dans lequel doit s'inscrire le comble. La réglementation nouvelle des hauteurs n'en constitue pas moins, une très importante mesure.

Elle porte d'une part sur des façades en pierre, d'autre part sur les combles.

La hauteur des façades en pierre

Le procédé de fixation de la hauteur des façades en pierre diffère sensiblement du procédé établi par le décret de 1884. En 1902 comme en 1884, la hauteur des façades en pierre est proportionnelle à la largeur des voies, mais tandis que cette proportionnalité en 1884 était déterminée, comme nous l'avons vu, d'une façon assez arbitraire, en 1902 elle l'est très rigoureusement. En outre il n'y aura plus entre les différentes hauteurs des maisons ces écarts brusques de 12 à 15, de 15 à 18, de 18 à 20 mètres; la gradation sera insensible, mar-

quée seulement par des différences d'un mètre. L'article 2 dispose en effet :

Le gabarit (1) de la construction proprement dite est déterminé par une ligne verticale tracée à l'alignement.

La cote de hauteur de cette ligne, mesurée à partir du niveau du trottoir ou du revers pavé au pied de la façade et prise au point milieu de cette façade, est ainsi calculée :

Dans les voies qui ont moins de 12 mètres de largeur, la hauteur ne peut excéder 6 mètres augmentés de la largeur réglementaire de la voie.

Dans les voies de 12 mètres de largeur et au-dessus, la hauteur ne peut excéder 18 mètres, augmentés du quart de la partie de voie dépassant 12 mètres, sans que, dans aucun cas, cette hauteur puisse dépasser 20 mètres au-dessus du point d'attache.

Pour le calcul de la cote de hauteur toute portion de mètre de la voie est comptée pour 1 mètre.

Lorsque les voies sont en pente, la façade des bâtiments en bordure est divisée en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres et la cote de hau-

1. Le « gabarit » est le contour-enveloppe, le profil d'ensemble, dans lequel les constructeurs ont à se renfermer. Ils ne peuvent en aucun cas empiéter sur cette limite, mais ils peuvent s'y mouvoir sans aucune entrave (définition de M. Bonnier).

teur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si le constructeur établit plusieurs bâtiments distincts, la hauteur est mesurée séparément pour chacun de ces bâtiments suivant les règles énoncées ci-dessus.

La limite maximum posée en 1884 n'est pas dépassée. Les façades en pierre ne pourront toujours pas s'élever au delà de 20 mètres dans les grandes voies. Notons cependant l'innovation, qui ne se justifie point à notre sens, qui consiste à compter, pour le calcul de la cote de hauteur, toute portion de mètre pour un mètre. Ainsi une rue de 12 m. 01 sera considérée comme ayant 13 mètres de largeur au même titre qu'une rue de 12 m. 99 !

La hauteur des combles

Mais voici où le décret de 1902 innove gravement, en autorisant une hauteur de combles comme on n'en avait pas connu jusqu'alors :

Art. 3. — *Le gabarit prévu à l'article précédent se complète au moyen d'un arc de cercle tangent à la ligne verticale, en son point le plus élevé et d'une ligne droite tangente à cet arc de cercle.*

Le rayon de l'arc de cercle est, au plus de la moitié de la largeur effective de la voie (1), sans pouvoir dépasser 10 mètres. Toutefois pour les voies de moins de 12 mètres, il peut atteindre 6 mètres.

La ligne droite, tangente à l'arc de cercle, est tracée avec une inclinaison de 45 degrés jusqu'à sa rencontre avec la verticale élevée au milieu de la profondeur du bâtiment prise au rez-de-chaussée.

Toutefois la construction peut, s'il le juge préférable, prolonger cette droite jusqu'à sa rencontre avec une tangente à un arc de cercle tracé dans les mêmes conditions que celui des paragraphes précédents et tangent également au point le plus élevé de la verticale prévue à l'article 10 (2). L'inclinaison de cette seconde tangente doit être de 45 degrés.

Dans aucun cas, sauf dans la largeur des souches de cheminées, le faite des murs séparatifs de deux immeubles ne peut s'élever à plus de 1 mètre au-dessus de la tangente horizontale à l'arc de cercle.

1. C'est-à-dire de la largeur augmentée d'un mètre en plus du nombre entier pour toute portion de mètre.

2. Il s'agit de la verticale qui détermine la hauteur du bâtiment sur cour ; la hauteur maximum de cette verticale qui varie entre 12 et 20 mètres suivant que la vue directe de ces bâtiments (profondeur de la cour) est de 4 mètres ou plus jusqu'à 6 m. 66.

Ainsi, le décret de 1902 porte le minimum du rayon de combles de 5 à 6 mètres et son maximum de 8 m. 50 à 10 mètres.

D'autre part tout en conservant le principe de la demi-circonférence fixé par le décret de 1884, tracé, sauf la majoration nouvelle, avec le même rayon, il modifie la forme et la hauteur désormais indéfinies des toitures. Cette hauteur en effet sera déterminée par la rencontre de deux droites à 45 degrés dont les points de départ, suivant l'épaisseur du bâtiment, peuvent être sensiblement éloignés l'un de l'autre ce qui en éloigne, c'est-à-dire en élève, à son tour indéfiniment le point d'intersection.

*
* *

En plus de ces dispositions fondamentales du décret de 1902 il convient d'en relever deux autres qui ont trait aux bâtiments ayant façade sur deux ou plusieurs voies.

Article 4, alinéa 2. — *Tout bâtiment situé à l'angle de voies publiques d'inégales largeurs, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur les voies les plus étroites jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large sans que la longueur de la façade ainsi élevée sur les voies les plus étroites*

puisse excéder une fois et demie la largeur réglementaire de ces voies (1).

La petite voie est sacrifiée, il est juste de remarquer que ce n'est que sur une longueur limitée.

L'article 5 est plus menaçant.

Art. 5. — Pour les bâtiments compris entre les voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, le gabarit de chacune des façades ne peut dépasser le gabarit fixé à raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle elles s'élèvent.

Toutefois, lorsque la plus grande distance entre les deux façades d'un même bâtiment n'excède pas 15 mètres, la façade bordant la voie publique la moins large ou du niveau le plus bas peut être élevée à la hauteur fixée pour la voie la plus large ou du niveau le plus élevé (2).

Ainsi un immeuble compris entre une avenue de 50 mètres et une rue de 10 mètres ou moins encore pourra s'élever sur celle-ci à la même hauteur que sur l'avenue !

1. Deux fois et demie, disait le décret de 1884.

2. Cet article est la reproduction identique de l'article 4 du décret de 1884.

CHAPITRE III

Le décret du 13 août 1902 et la réglementation des saillies

L'administration était alors pénétrée (en 1882) de cette pensée qu'elle forgeait un instrument de défense de la propriété de tous contre l'envahissement des particuliers... Notre ville pensait que toute saillie est un abandon fait aux besoins d'art quelquefois et de lucre le plus souvent.

LOUIS BONNIER.

Jusqu'en 1902 les constructions en bordure des voies publiques étaient régies quant à leurs saillies par le décret du 22 juillet 1882.

Celui-ci était assez dans la ligne de la réglementation antérieure, très étroite.

En décembre 1607, un édit d'Henri IV (1) interdisait « *les saillies, avances, pavés de bois es rues aux bâtiments neufs et même à ceux où il y en a à présent, de contraindre les réédifier ny faire ouvra-*

1. Cet édit avait déjà eu des précédents : l'arrêt du Parlement de Paris du 5 juillet 1544, la déclaration du roi du 14 mai 1554, les ordonnances de 1560 et de 1563, les lettres patentes du 29 décembre 1564.

Ces mesures avaient pour but de réagir contre l'architecture du moyen âge jugée trop capricieuse et trop envahissante.

ges qui les puissent conforter, conserver et soutenir, ny faire aucun encorbellement en avance pour porter aucun mur, pavé de bois ou autres choses en saillie, et porter à faux sur lesdites rues, ains faire le tout, continuer à plomb, depuis le rez-de-chaussée tout contrement (1) ».

Une ordonnance du 24 décembre 1823 dont les conditions d'application furent précisées par l'ordonnance de police du 9 juin 1824 n'apporta que de légères dérogations à l'édit de 1607.

L'uniformité des façades continua à être la règle et en 1830, Amédée de Tissot les définissait *des murs lisses percés de trous* (2).

Le décret de 1882 (3), « motivé par des changements considérables apportés aux conditions de circulation par la création des voies plus larges, par l'établissement de trottoirs au-devant des murs de face et par la transformation des chaussées, avait pour objet, tout en garantissant la sûreté et la liberté de la circulation, de donner plus de latitude aux constructeurs (4) ».

Ses dispositions étaient cependant assez timides et assez maladroites ; assez timides, car les facultés données aux architectes ne concernaient que les

1. Isambert, *op. cit.*, t. XV, p. 335.

2. *Paris et Londres comparées*, p. 6.

3. *Journal officiel* du 30 juillet 1882.

4. De Royou. *Traité pratique de la voirie à Paris*, annexe, p. 338.

menus motifs d'ornementation et les balcons ; assez maladroites, car tout en prohibant toute construction en encorbellement sur la voie publique (article 14), le décret permettait « dans le but de laisser plus de liberté soit dans l'aménagement des appartements, soit dans la décoration des façades », *sur les grands et petits balcons, l'établissement de constructions légères ne dépassant pas la saillie des balcons et sous la condition que ces constructions fussent édifiées avec toutes les garanties désirables de solidité*, ce qui, pratiquement, permettait de tourner la prohibition de l'article 14.

De plus, l'article 6 donnait à l'administration le droit d'autoriser après avis du Conseil général des bâtiments civil et avec l'approbation du ministre de l'Intérieur, des saillies exceptionnelles pour les constructions ayant un caractère monumental.

Ces dispositions furent assez largement appliquées ; elles le furent rarement avec bonheur.

C'est à leur faveur que l'on vit s'accoler contre les façades, des véranda's étreiquées, « des appentis de fer et de verre dont beaucoup déparent encore nos plus beaux quartiers. Limités réglementairement au tiers de la largeur des façades, ces boccas informes s'allongeaient du haut en bas des maisons, comme des cages d'ascenseurs installés sur la voie publique » (1).

1. Paul Léon, *Maisons et rues de Paris*, « Revue de Paris », août 1910.

Si l'on jette un coup d'œil sur la réglementation dont les deux termes extrêmes sont représentés par l'édit de 1602 et le décret de 1882, l'on est frappé par le souci d'uniformité qui l'inspire, souci manifestement excessif. Des immeubles construits sous l'empire de cette réglementation se dégagait une impression de monotonie, de sécheresse, d'indigence architecturale, qui n'était point à l'avantage de Paris. Le décret de 1902 est né du besoin de réaction contre ce qu'on a appelé le « caporalisme architectural ». Il devait cependant singulièrement dépasser la mesure, et l'on peut hardiment affirmer, en présence des résultats dont nous lui sommes redevables, que la beauté de Paris a moins souffert des restrictions antérieures qui lui avaient donné au moins, comme contre-partie à la monotonie, l'unité de style et la régularité des lignes, qu'elle n'a bénéficié des latitudes excessives et distribuées aveuglément en 1902 sur toute la surface de la capitale.

*
* *

Etudions maintenant de près les dispositions du nouveau décret.

L'article 19 pose une disposition préalable, restriction sans importance, ayant pour objet de faciliter le travail des géomètres chargés de donner l'alignement :

Pour les constructions alignées, le parement antérieur des murs séparatifs doit toujours indiquer l'alignement ; à cet effet il est réservé sur la face antérieure de ces murs, à 1 m. 50 au plus du sol, un nu d'une surface minimum de 20 centimètres sur 20 centimètres.

§ 1

L'article 20 pose le principe des dimensions des saillies :

Les dimensions des saillies autorisées sont fixées, sauf les exceptions ci-après indiquées, d'après la largeur réglementaire de la voie au droit des constructions pour les bâtiments alignés ou en retraite de l'alignement et d'après la largeur effective pour les bâtiments sujets à reculement.

Toutes les saillies sont mesurées à partir de l'alignement pour les bâtiments alignés et à partir du nu du mur de face pour les bâtiments non alignés. Toute fraction de mètre est, pour le calcul de la largeur de la voie, comptée pour un mètre.

C'est une règle de proportionnalité, qui est édictée entre les dimensions des saillies et la largeur des voies sur lesquelles on veut les établir (1). Rè-

1. La largeur ici entendue étant la largeur réglementaire, c'est-à-dire telle qu'elle est réglée par le décret approuvant l'alignement.

gle juste en son principe. Toutefois le dernier paragraphe de l'article 20 apporte une dérogation qui peut être sensible à cette règle de proportionnalité.

§ 2

Le décret de 1902 consacre une section aux saillies des objets inhérents au gros œuvre des bâtiments et une autre aux saillies des objets ne faisant pas partie intégrale des constructions. La réglementation des premières a une portée infiniment plus considérable que celle des secondes. Celles-là en effet font partie immanente de l'immeuble, elles contribuent fortement à lui donner sa physionomie architecturale, celles-ci, ornements légers et mobiles, tels qu'enseignes, marquises, bannes n'intéressent point l'architecture même de l'immeuble, elles peuvent varier sa façade, l'égayer ; s'ils lui nuisent, ce n'est que dans le détail, elles n'altèrent point ses lignes, son style, ses proportions. Aussi limiterons-nous notre étude à la section relative à la première catégorie de saillies, nous bornant à renvoyer le lecteur que l'étude de la seconde intéresserait à la section III du décret (1).

1. L'article qui pose la règle générale touchant cette seconde catégorie de saillies est l'article 27, ainsi conçu :

Les saillies des objets ne faisant pas partie intégrante des construc-

L'article 21 réglemente les saillies, éléments décoratifs, tels que, consoles, balcons, pilastres, colonnes, bandeaux, corniches, figures, cariatides, loggias, etc., etc. :

La limite des saillies permises sur la façade des bâtiments pour les éléments décoratifs, les soubassements, les balcons et les constructions en encorbellement est déterminée par un gabarit établi ainsi qu'il suit.

Ce gabarit est composé de deux lignes verticales, l'une correspondant à la partie supérieure de cette façade depuis un point pris à la hauteur réglementaire telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 2 et l'autre correspondant à la partie inférieure depuis le trottoir ou le revers pavé.

La ligne séparative des deux parties de la façade est, pour les rues de 30 mètres de largeur et plus, placée à une hauteur minimum de 3 mètres au-dessus du trottoir et pour les rues de moins de 30 mètres de largeur à une hauteur de 6 mètres, moins un dixième de la largeur de la voie.

La saillie du gabarit sur l'alignement est, au

tions et dépassant le gabarit des saillies des objets faisant partie intégrante des constructions ne peuvent être établies à moins de 50 centimètres de l'arête du trottoir, mesuré horizontalement. Ces objets ne doivent être établis qu'à partir de 3 mètres du trottoir mesuré verticalement sous réserve des exceptions.

maximum, pour la partie supérieure de la façade, des huit centièmes de la largeur de la voie sur les voies de moins de 10 mètres de largeur et de 60 centimètres, plus deux centièmes de la largeur de la voie, avec un maximum de 1 m. 20 sur les voies de 10 mètres de largeur et au-dessus.

Le saillie du gabarit, pour la partie inférieure, ne doit pas dépasser le quart de celle qui est permise pour la partie supérieure et peut être en tous cas de 20 centimètres.

Dans la partie supérieure de la façade, le nu à l'alignement doit toujours servir de fond à la décoration et occuper, à chaque étage, un dixième au moins de la surface de la façade de l'étage, déduction faite des baies.

L'article 23 complète l'article 21 en disposant que dans les voies de 16 mètres de largeur et au-dessus la saillie réglementaire de chaque balcon peut être augmentée d'un quart, à condition qu'en projection horizontale l'ensemble des balcons ne couvre pas plus du quart de la surface permise à chaque étage.

« Cet article a pour but de briser la ligne continue des balcons d'une même rue que les construs-teurs auraient tendance à aligner au maximum de saillie permise. »

C'est un vaste champ ouvert à la fantaisie des décorateurs. Le décret de 1882 donnait dans les voies de 12 mètres et au-dessous 8 centimètres pour le gabarit inférieur et 14 dans les voies de 12 mètres et au-dessus. Le décret de 1902 dans le premier cas en donne 20 et dans le second de 20 à 30. Le maximum du gabarit supérieur était de 0 m. 80 avec le décret de 1882. Il est porté à 1 m. 20 par celui de 1902. Enfin les saillies peuvent descendre depuis le décret de 1902 beaucoup plus bas que sous le régime de 1882, à 3 mètres du sol au lieu de 5 m. 75, dans les grandes voies.

Ainsi les façades désormais pourront être égayées par une grande variété de motifs d'ornementation, elles risquent aussi d'être submergées sous leur profusion et contaminées par leur mauvais goût.

L'article 25 enfin réglemente les saillies des objets qui servent de défense (et qu'on peut également travailler en motifs d'ornementation) sur les balcons :

Les herses, chardons, artichauts et autres objets analogues en ferronnerie destinés à servir de défense sur les balcons peuvent avoir 25 centimètres en sus de la saillie permise pour les corniches, balcons et entablements sur lesquels ces objets sont fixés.

Il n'y a point trop lieu de déplorer cette latitude. Ne sont appelés à en bénéficier en effet que des motifs d'ornementation qui ne seront jamais que des détails dans l'ensemble de la construction et n'en modifieront point sensiblement la physionomie. Les façades leur devront de perdre de leur monotonie, de leur sécheresse sans qu'elles aient lieu de redouter une atteinte à leurs proportions, sans que leur aspect général en soit compromis.

La plus grande latitude est donc accordée aux architectes. La seule restriction qui leur soit imposée en dehors des règles de proportionnalité entre la largeur des voies et les dimensions des saillies est contenue au paragraphe 6 de l'article 21. Il y est prescrit que *dans la partie supérieure de la façade, le nu à l'alignement doit toujours servir de fonds à la décoration et occuper, à chaque étage, un dixième au moins de la surface de l'étage, déduction faite des baies.*

A noter encore l'article 24 qui a trait à la décoration des entrées. Il donne aux architectes une marge élargissant encore les dispositions de l'article 21 :

Par dérogation à celles-ci, la décoration des entrées principales d'un bâtiment et celles des corniches au rez-de-chaussée peuvent descendre jus-

qu'à 2 m. 50 au-dessus du trottoir avec une saillie égale à deux fois celle qui est permise pour la partie inférieure de la façade. Dans les voies de 20 mètres de largeur et au-dessus, la décoration des entrées principales peut descendre jusqu'au sol avec une saillie qui ne peut dépasser deux fois celle qui est permise pour la partie inférieure de la façade.

Cette faculté exceptionnelle laissée aux architectes doit être approuvée. Il convient en effet que les entrées des constructions modernes soient plus en rapport avec les dimensions de ces constructions. Aux grands immeubles d'aujourd'hui doivent correspondre des portes à caractère monumental, et non comme c'était devenu le cas des portes à peine deux fois plus grandes que de simples fenêtres, des sortes de portes-fenêtres écrasées et quasi dissimulées par la masse de l'édifice. Au reste nos architectes se sont peu prévalus de cette latitude. Nous verrons plus loin pourquoi.

§ 3

Mais voici l'article d'où est né tout le mal, l'article relatif aux constructions fermées en encorbellement. Ces constructions sont de véritables corps de bâtiment, dérivés des constructions en verre édi-

fiées sur balcon et permises par l'article du décret de 1882 et qui, sous le nom de bow-windows, avaient fait petit à petit, mais tout en gardant des proportions modestes, à la faveur de la tolérance de l'administration, leur apparition dans nos rues, corps de bâtiment qui avancent la façade, en modifient très sensiblement l'aspect et, si elles ne sont pas très heureusement réparties et proportionnées, peuvent en bouleverser complètement l'équilibre.

Art. 22. — *Il peut être établi sur la partie supérieure des façades des constructions fermées en encorbellement dont les surfaces cumulées, projetées sur un plan vertical parallèle à la façade, ne peuvent en aucun cas être supérieures au tiers de la surface totale de la partie supérieure de ladite façade. Pour les bâtiments ayant plusieurs façades sur rue, chaque façade est considérée isolément pour le calcul des surfaces permises aux constructions fermées en encorbellement.*

Chaque pan coupé compte avec l'une des deux façades qu'il sépare au choix du constructeur.

Latéralement et à l'extrémité des bâtiments les saillies des constructions sont limitées par un plan vertical à 45 degrés avec celui de l'alignement et partant à 25 centimètres de la ligne séparative, mesure prise sur ledit alignement.

L'administration avant le décret de 1902 avait toléré, avons-nous dit, certains empiétements sur l'alignement ; mais elle n'autorisait cependant l'établissement de saillies que sur le tiers de la largeur de la façade. Le décret de 1902 étend la faculté des constructeurs, ils pourront désormais sur le tiers de la surface totale de la façade faire avancer toutes les saillies qu'il leur plaira ; pour le tiers de la façade, autrement dit, la construction échappera à l'alignement.

Cette latitude ne peut être absolument condamnée. L'on peut concevoir que des architectes de goût en tirent pour la décoration de leurs façades le meilleur parti. Aussi bien a-t-on voulu, en fixant des limites aussi larges, donner libre carrière à la fantaisie des architectes et permettre une extrême variété dans l'ornementation des façades dans l'intérêt même de la beauté de Paris.

Mais dans la pratique, comme nous allons le voir dans le prochain chapitre, elle devrait donner lieu aux pires abus.

CHAPITRE IV

Les effets du décret du 13 août 1902

*L'amour de l'argent est la racine de tous
les maux.*

TIMOTHÉE, écrivain sacré.

Telles sont, étudiées en elles-mêmes, et d'un point de vue théorique, les innovations du décret de 1902. Au cours de notre examen nous avons pu pressentir les conséquences qui découleraient de cette mesure, à coup sûr, hardie. Considérons maintenant ce qu'elle a donné en fait. Nous nous demanderons ensuite quelles ont pu être les causes de semblables applications du décret et nous chercherons à dégager la responsabilité de ses auteurs.

I

D'une façon générale, le décret de 1902 a produit les effets les plus désastreux. Il a porté un coup quasi-mortel à la beauté de Paris. Il n'est personne, ayant quelque peu circulé ces dernières

années dans la capitale, qui ne soit amplement édifié à cet égard, personne qui ne se soit demandé à la vue de toute construction nouvelle ou à peu près, quel génie, ennemi de sa beauté, soufflait désormais sur notre ville.

Considérons d'abord succinctement, quitte à y revenir, quand nous traiterons de leurs causes, les effets du décret de 1902, sous le double rapport de la hauteur et des saillies des maisons.

Les surélévations des combles qui désormais pouvaient atteindre 10 mètres au-dessus de l'entablement ont, non seulement brisé la ligne si régulière de certaines de nos rues et avenues, non seulement multiplié ces parois de murs qui dressent leur affreuse nudité contre les faîtes des maisons contiguës, mais encore elles devaient donner lieu aux constructions en elles-mêmes les plus fâcheuses.

« Les formes nouvelles prévues pour les combles, écrit M. Paul Léon (1), n'ont servi dans les hautes toitures qu'à aménager plusieurs étages d'appartement, surmontant les façades en pierre de lourdes coiffures d'ardoise. La décoration du couronnement se réduit à l'exécution d'un dôme banal, véritable casque d'uniforme, dessiné partout d'après un modèle identique et prolongeant la monotonie jusqu'au faîte de l'édifice. »

1. *Maisons et rues de Paris*, Revue de Paris, 15 août 1910.

Les trois étages auxquels donnent abri les combles exhaussés s'élèvent en gradins, leurs fenêtres écornent le profil du toit, il en résulte une multiplicité de lignes brisées et d'accidents du plus déplorable effet. Ce sont des combles d'anarchie !

Le parti qu'ont tiré les architectes des latitudes permises pour les saillies n'a guère été plus heureux.

« Le propriétaire a fait construire des encorbellements en pierre, mais il s'est bien gardé de les répartir sur les diverses parties de la maison. Il a simplement substitué aux appentis de fonte et de terre, des gibbosités en maçonnerie qui empâtent de haut en bas la façade, de manière à desservir également chaque logis. Le plus souvent il a oublié les fenêtres latérales qui font tout l'agrément et sont la principale raison d'être du balcon fermé. Il n'a songé qu'à agrandir une pièce pour se procurer un supplément de loyer. Dans ces verrues informes qui s'allongent en avant des maisons neuves, on chercherait vainement un souvenir de l'échauguette française du moyen âge ou des délicieux windows qui ornaient au xvii^e siècle les demeures rurales de l'Angleterre. La décoration est devenue l'esclave de la location (1). »

1. Paul Léon, *op. cit.*

II

Voilà, indiqués sommairement, les effets du décret de 1902, effets calamiteux, à tel point que la beauté de Paris en a semblé aussitôt irrémédiablement compromise, et que les protestations se sont fait entendre de toutes parts. Et cependant, fait déconcertant, ce décret fut l'œuvre d'hommes à la fois compétents et animés des meilleures intentions. Ils avaient à cœur l'embellissement de Paris. Frappés par l'uniformité du type des constructions parisiennes, ils avaient entendu, en accordant plus de latitude aux architectes, donner à notre capitale une plus grande variété d'aspects.

« Cette réglementation (de 1882), écrit M. Huet dans son rapport au préfet de la Seine (1), qui remonte à près de quatorze ans, n'est plus en rapport avec les progrès de la construction et les besoins du commerce parisien. En raison de la cherté toujours croissante du prix des terrains, les propriétaires ne consentent pas, en général, à se retraiter sur leur propre domaine, pour établir, sur les façades de leurs immeubles, *des saillies plus accentuées et plus mouvementées qui donneraient aux maisons une physionomie moins banale et con-*

1. Du 20 mai 1896.

tribueraient ainsi à l'embellissement de la ville. »

Dans son rapport sur les travaux de la sous-commission du Comité d'esthétique (1), M. Boileau rappelle en ces termes l'origine du nouveau décret : « Les artistes et les hommes de goût se plaignaient du peu de variété des maisons élevées dans les voies nouvelles et de leur insignifiante décorative. Quelques-uns de nos honorables conseillers municipaux, chargés d'enquêtes à l'étranger, avaient été frappés de certains aspects pittoresques des habitations à Bruxelles, à Londres, à Vienne, dans quelques villes allemandes et ils avaient, à leur retour, réclamé que des libertés analogues à celles dont jouissaient les constructeurs étrangers fussent permises aux constructeurs parisiens. »

Le décret de 1902 est donc né d'un besoin de réaction contre les limites étroites imposées jusque-là aux architectes ; son objet était, en émancipant l'architecture, de déterminer une sorte de renouvellement de la capitale (2).

1. *Documents relatifs à la session des décrets de 1882 et 1884 réunis* par M. Jourdan, p. 154.

2. Il est également juste de reconnaître que l'élaboration dudit décret fut entourée des plus grandes garanties et donna lieu à une étude aussi longue qu'approfondie. M. Bonnier dans son rapport déjà cité rappelle ainsi les différentes phases de l'élaboration de la réglementation nouvelle

« Le travail a commencé le 13 juin 1896 par la nomination d'une commission administrative dans laquelle figuraient MM. Bassinet et

« En renonçant aux formules toutes faites dans lesquelles s'enfermait l'art de bâtir, en rendant la hauteur des bâtiments strictement proportionnelle à la largeur des chaussées, on permettait une foule

Sauton, conseillers municipaux, Vaudremer, membre de l'Institut, et les délégués des sociétés d'architectes, laquelle tint quarante-six séances et élaborait un projet.

« Ce projet fut étudié, discuté et modifié par une sous-commission du Comité technique de la Préfecture de la Seine au cours de vingt-trois séances, après comparaison avec les réglementations étrangères à la suite d'une enquête faite par M. Louis Bonnier dans les grandes villes d'Europe, sous la présidence de Charles Garnier, membre de l'Institut et avec la collaboration de MM. Bourdais, Doniol, membre de l'Institut, Daumet, membre de l'Institut, Pascal, membre de l'Institut, Émile Trélat, Boileau, Lisch, inspecteur général des monuments historiques, etc.

« Le rapport de cette commission, dû à M. Boileau, fut soumis le 27 juillet 1897 à l'examen du Comité technique qui l'adopta.

« Le nouveau projet fut présenté au Conseil municipal par mémoire préfectoral du 20 octobre 1899.

« M. Adolphe Chérix le rapporta, au nom de la troisième Commission, le 20 décembre 1899.

« Le Conseil municipal l'adopta le 28 décembre 1899 et il fut transmis au ministère de l'Intérieur le 18 janvier 1900.

« Le 23 août 1900, le projet fut retourné par le ministère de l'Intérieur, modifié en treize séances par le Conseil général des bâtiments civils, où figuraient MM. Guadet, rapporteur, inspecteur général ; Pascal, membre de l'Institut, inspecteur général ; Boeswillwald, inspecteur général ; Moyaux, membre de l'Institut, inspecteur général, etc., etc...

« Les modifications indiquées par ce Conseil furent examinées par l'Administration municipale et soumises au Conseil municipal par mémoire du 28 juin 1901.

« Le Conseil municipal émit un avis favorable au projet, ainsi remanié, dans sa séance du 12 juillet 1901. Le projet fut transmis le 31 août au ministère de l'Intérieur qui en saisit le Conseil d'État. La section

de dispositifs différents. L'architecte pouvait surélever le sous-sol, fixer à son gré les dimensions des étages, introduire la plus grande variété dans l'aspect de la façade et le plan de l'habitation.

« ... La nécessité s'imposait en outre de donner aux combles comme aux façades elles-mêmes une plus grande variété de lignes et de profils. Le toit incliné à 45° que l'on trouve encore sur la plupart des immeubles, le toit en arc de cercle devenu réglementaire depuis 1884, ne présentaient au faite qu'un plateau monotone formant pour ainsi dire le couvercle de la boîte en maçonnerie qui constituait la maison. Désormais la voirie permettait de prolonger en hauteur l'arc de cercle du comble par un toit incliné à 45°. Dans cette zone nouvelle qui lui était concédée, l'architecte pouvait exécuter un haut couronnement monumental sous la forme qu'il préférait. Un champ indéfini était ouvert à son esprit d'invention (1). »

de l'Intérieur fut chargée de l'examiner et, après une discussion approfondie en plusieurs séances au cours de laquelle l'Administration municipale fut représentée par M. Louis Bonnier, désigné comme commissaire du Gouvernement, la rédaction du décret fut soumise aux délibérations de l'assemblée générale du Conseil d'État qui y consacra ses séances des 12, 19 et 26 juin et 9 juillet 1902. M. le Préfet de police, consulté par le ministre de l'Intérieur, avait émis son avis le 21 mars 1902. »

1. Paul Léon, *op. cit.*

II

D'où vient que les effets du décret aient été à ce point à l'encontre de la pensée de ses auteurs ?

§ 1

Tout d'abord nous pouvons constater que les auteurs du décret ne semblent pas avoir étudié particulièrement la question de la hauteur des maisons. Ce n'est en effet qu'indirectement, incidemment même, qu'ils ont été amenés à la régler. Leur préoccupation avait exclusivement pour objet les saillies et, comme nous l'avons déjà dit, c'est la nécessité de raccorder les saillies importantes, désormais permises, avec les toitures qui a déterminé un remaniement du décret de 1884 dans le sens d'une augmentation des hauteurs.

M. Magny conclut ainsi le chapitre de sa thèse où est étudiée très minutieusement l'élaboration du décret de 1902(1) : « Les auteurs de la nouvelle réglementation ne soupçonnèrent pas la portée artistique de leur œuvre, en ce qui concerne la modification apportée au décret de 1884 relatif à

1. M. Magny est un défenseur du décret de 1902. Il s'exprime (p. 89) en ces termes : « Le décret de 1902 a été évidemment conçu dans une pensée artistique et il n'est guère possible de soutenir, à propos de la beauté de Paris, qu'il soit la cause de tous les maux et qu'il importe non pas de le réviser, mais de le supprimer complètement. »

la hauteur des maisons, ils ne virent là, surtout, qu'un progrès dans l'hygiène et la salubrité (1). »

Mais quelles qu'aient été les vues des auteurs du décret ; qu'il s'agisse de saillies ou de surélévations, ledit décret n'en devait pas moins engendrer indifféremment et cumulativement les déplorables conséquences que nous avons indiquées plus haut (2) !

§ 2

Quelles ont donc été les raisons de ce fiasco ?

La première cause de la plaie architecturale dont le décret de 1902 a été le point de départ, c'est la spéculation (3). Les propriétaires ont vu dans les

1. Magny, p. 71.

2. « Les règlements en vigueur pour la hauteur des maisons ont été faits précisément parce qu'on trouvait que les précédents obligeaient à une trop grande uniformité pour les constructions. Comme il eût fallu le prévoir, le résultat obtenu au point de vue esthétique est tout le contraire de ce qu'on attendait, qui n'était assurément pas le dévergondage de lignes et de formes que les architectes, dont la plupart ne sont que des artistes d'occasion, ont données à nos nouvelles maisons. » (M. Moyaux).

3. Rarement prophétie fut plus contredite par les faits que celle de Viollet-le-Duc lorsqu'il écrivait, en 1872 : « L'individu, la famille tendront à s'isoler de plus en plus. La grande maison à location ne trouvera plus de locataires. Ce ne sont plus des maisons à cinq étages que l'on bâtera, mais de petites maisons propres à contenir une ou deux familles. » Viollet-le-Duc n'avait pas prévu l'accroissement du prix des terrains et les progrès réalisés par l'industrie pour faciliter l'accès des étages supérieurs, faits qui devaient nécessairement engen-

latitudes que leur octroyait si généreusement la réglementation nouvelle le moyen d'augmenter le rendement locatif de leurs immeubles. Là où le terrain vaut des centaines et des milliers de francs le mètre (1), là où les loyers s'enlèvent comme du pain et à des prix toujours plus élevés, l'on conçoit que la tentation ait été forte de mettre à profit les dispositions du nouveau décret soit en élargissant les pièces au moyen de bow-windows avançant autant que possible sur la rue, soit en donnant aux maisons le maximum d'étages et ce en portant leur hauteur aux limites extrêmes posées par le décret. Le soin de la décoration le cède chez cet

drer la spéculation sur les terrains et pousser au maximum de construction.

M. Magny reconnaît lui-même que ces circonstances eurent malheureusement pour effet de détourner les réformes de 1902 de leur véritable but.

1. Quand le terrain vaut aujourd'hui comme sur certains points de Paris 3.000 francs le mètre, on cherche logiquement à l'utiliser davantage que quand il y a cinquante ans, il valait 100 francs. En 1859 les terrains du promenoir de Chaillot valaient 100 francs le mètre, les mêmes terrains aujourd'hui valent 1.000 francs le mètre.

Un fait récent donnera une idée de l'augmentation prodigieuse du prix des terrains à Paris : Le propriétaire de l'immeuble de l'Equitable des États-Unis en avait loué le rez-de-chaussée et l'entresol à M. Tiffany, joaillier, pour la somme de 200.000 francs par an. Le contrat prévoyait un dédit de 100.000 francs. Un commerçant survint, jaloux de l'emplacement occupé par M. Tiffany, il versa au propriétaire le montant du dédit et lui offrit un loyer de 300.000 francs par an. Mais M. Tiffany renchérit encore et pour un loyer par jour de 1.000 francs maintint ses positions.

homme pratique aux préoccupations utilitaires. Il use jusqu'à l'abus de la latitude de projeter des avant-corps sur la façade de ses immeubles et d'entasser les étages sous des toitures démesurément enflées, mais il ignore la faculté qui lui est offerte de décorer ses entrées, de leur donner plus de relief, des dimensions plus monumentales, bref de les mettre en harmonie avec l'ensemble des édifices agrandis (1). C'est que ces entrées plus larges et plus riches, outre qu'elles coûteraient fort cher, mangeraient sur les boutiques et les appartements. Foin du luxe qui ne rapporte pas !

Ainsi le décret de 1902, bien contrairement à la pensée de ses auteurs, sera pour lui non le moyen de varier sa façade, de faire de l'original et du pittoresque, mais celui de s'assurer par des étages supplémentaires et des appartements artificieusement agrandis, le revenu maximum. « De plus en plus, écrit M. Paul Léon (2), l'architecture à des exigences utilitaires. La maison à loyer qui prédomine aujourd'hui à Paris, est le plus souvent construite par des spéculateurs, sans autre préoccupation que le rendement des capitaux engagés. Le propriétaire n'habite pas son immeuble. Inconnu du passant, il n'encourt aucune

1. Art. 24.

2. *Op. cit.*

réprobation pour l'enlaidissement de la voie publique. Il cherche à adapter sa maison aux convenances de tous les hôtes de passage qui y séjourneront quelques mois ou quelques semaines. Il choisit un modèle banal, il s'adresse non pas à un artiste, mais à un homme d'affaires, pour qu'il trouve sur un terrain le maximum d'espace logeable et garantisse par avance l'intérêt du capital. L'architecture privée échappe de plus en plus à l'architecte. »

Le mal est du reste ancien. Dès 1897 un esprit clairvoyant le signalait déjà : « L'architecte a complètement changé de caractère ; autrefois c'était un constructeur et un artiste, aujourd'hui c'est avant tout un homme d'affaires ; or la capacité de l'homme d'affaires ne s'acquiert pas, c'est une qualité innée ; quand on l'a et que l'on a des relations, on a des travaux, ou, plutôt comme on dit à présent, « des affaires » ; car les deux mots se sont substitués l'un à l'autre en même temps que les choses elles-mêmes.

« En réalité la plupart du temps aujourd'hui l'architecte ne fait que procurer l'affaire, et c'est l'entrepreneur qui se charge de tout le travail. Il n'est pas étonnant que cette organisation purement commerciale ne puisse donner lieu à aucune recherche artistique et c'est aussi pour cela que l'on voit tant de maisons identiques ; elles ont été construites

par le même architecte ou par des architectes différents, mais par le même entrepreneur (1). »

« Paris se noie dans la banalité (2). »

Visant au plus pratique, les propriétaires se sont fort souvent abstenus de faire les décorations dont auraient dû s'accompagner les saillies désormais permises et d'orner les toitures. Leurs bow-windows affectent des formes cubiques ou boudinées, désespérément nues et monotones ; leurs combles s'élèvent suivant la même ligne type donnée par le décret de 1902. Ces immeubles ne sont pas moins casernes que les immeubles édifiés sous l'empire des décrets de 1859 et 1884 ; ils ont seulement en moins la symétrie, la simplicité, la tenue ; ils ont en plus la lourdeur et la difformité.

§ 3

Et si les architectes ont voulu concilier les exigences utilitaires avec le souci de la décoration, ils ont encore aggravé le mal. L'on est frappé en effet du mauvais goût qui inspire les compositions décoratives dont sont affligées la plupart de nos façades neuves. Il y a là une profusion de fleurs et de figures vaguement allégoriques, un fouillis

1. Max Doumic. *L'architecture d'aujourd'hui*, p. 13.

2. André Trivier.

de détails sculpturaux qui jurent étrangement avec l'élégance sobre des façades de date plus ancienne. Style qui prétend au grand style et qui n'est qu'un style enflé et chargé, style de décadents et de parvenus — mais, au fait, est-ce un style que le modern-style ?

Colossal et de mauvais goût ! Telle semble être la devise de nos architectes modernes. N'ont-ils pas imaginé de jucher au faite de leurs constructions des colonnades et des portiques et je ne sais quels autres encombrants motifs d'ornementation, au rebours du bon sens le plus élémentaire (1). Certaines de ces constructions donnent l'impression d'être bâties à l'envers. Toutes œuvres importantes de décoration débordent dans les parties supérieures, vers le sol la façade s'évide et se simplifie. Il semble qu'on ait voulu porter un défi non seulement au bon goût et au bon sens, mais jusqu'aux lois mêmes de l'équilibre.

D'où vient cette déviation de notre goût, jusqu'ici si sûr, qui nous portait aux constructions mesurées, proportionnées, sobres de lignes et d'orne-

1. « Au moyen âge, on décorait le bas des maisons, aujourd'hui on en décore le sommet. Tandis que l'on vous demande sous prétexte d'économie de construire de belles portes et de belles fenêtres, l'on ne cesse de vous faire payer très chers des ornements placés au sommet de vos maisons qui pour l'utilité qu'ils ont pourraient aussi bien décorer la lune. » (John Ruskin. *Conférences sur l'Architecture et la Peinture. L'Éloge du gothique*, p. 62.)

mentation, comment expliquer cette aberration du génie de nos artistes en l'architecture ?

Il y a quelques années, un Anglais revenant à Paris, et remarquant avec surprise, à l'air modifié qu'il y respirait, que l'habitude, la tradition ancienne de se chauffer au bois y cédait de plus en plus la place au mode de chauffage au charbon, s'écriait : « Paris se londonise ! » De même après une promenade dans certains quartiers nouveaux, dans certaines rues entièrement construites d'hier, l'on serait tenté de s'écrier : « Paris se berlinise ! » Et de fait le goût allemand semble faire école chez nous.

Assoiffé de nouveauté, l'on abandonne les vieilles traditions françaises de goût et de mesure ; l'on cherche ses modèles, à l'étranger, on transplante dans notre pays des types exotiques de maisons bizarres, lourds, incohérents, massifs, inspirés de ces constructions florissant dans certaines capitales de l'Europe centrale, « surchargées de sculptures de fort mauvais goût et qui ne sont que d'immenses et ambitieuses bâtisses sans caractère » (1). Comme s'il n'était pas cent fois préférable de s'en tenir aux types déjà existants, fussent-ils même trop rebattus, plutôt que de faire du nouveau qui choque et afflige, plutôt que d'in-

1. Doumic, *op. cit.*, p. 20.

introduire cette architecture germano-américaine, véritable défi à nos traditions et à notre génie national (1).

1. « Je trouve déplorable le développement exagéré que tendent à adopter nos architectes pour les maisons parisiennes.

« A mon avis cela est le résultat de l'influence étrangère et non des besoins réels.

« Pendant deux siècles, la France a été pour l'Europe la grande éducatrice artistique ; situation qui pour notre pays, a été une source de gloire et de fortune.

« En est-il ainsi maintenant ? Nous sommes bien obligés de reconnaître qu'il n'en est rien, que notre prestige est sérieusement atteint.

« Les peuples étrangers ont-ils fait des progrès, sont-ils arrivés à des productions supérieures ? Pas le moins du monde. C'est nous qui, peu à peu, semblons perdre notre puissance de production artistique, nous qui perdons peu à peu notre confiance en nous et adoptons sottement, par snobisme, le goût des nations au tempérament artistique médiocre ou barbare.

« Ces constructions gigantesques de l'Amérique peuvent avoir là-bas leur utilité, leur raison d'être. Ici elles seraient une hérésie et, dans notre chère et belle ville, autant d'injures à notre sens artistique national, fait de mesure et d'harmonie.

« ... Restons donc Français, améliorons-nous, si nous le pouvons, en imitant les qualités des étrangers, mais n'adoptons pas les manifestations inférieures de leur civilisation » (Lettre de M. Carmon à M. Massard).

« Paris est fort joli, mais il ne faudrait pas l'enlaidir sous prétexte de le rajeunir. La folie du moderne-style s'est emparée du monde entier. L'architecture, le premier des arts, puisque à vrai dire il les comprend tous, semble travailler au maquillage des cités.

« ... Qu'on en finisse avec ces pagodes, ces styles asiatiques ou chirurgiques abolis en Espagne, qui sont peut-être pittoresques à Java ou chez les Hindous. » (M. Claretie, dans *Le Temps*.)

§ 4

Et l'on se trouve encore parfois en présence d'une indigence de combinaisons ou d'une nonchalance vraiment extraordinaires. C'est ainsi que certaines de nos façades n'ont pour ainsi dire pas de lignes. Les motifs de décoration dont l'architecte se sera déchargé sur le sculpteur en tiennent lieu. L'ornementation architecturale proprement dite fait presque complètement défaut. Tel ce tout récent grand hôtel de la rive gauche qui, avec sa pâtisserie décorative, semble un énorme fromage mou aux boursofflures bizarres.

Influence du goût étranger, laisser aller des architectes, et encore le relâchement de l'enseignement professionnel, la hâte incompatible avec tout bon travail, autant de causes qui expliquent le mauvais goût et la médiocrité générale de l'ornementation des constructions d'aujourd'hui.

III

Peut-on rendre les auteurs du décret de 1902, responsables en dépit de leurs excellentes intentions, des conséquences déplorables de leur œuvre?

Les auteurs du décret ont certainement fait

preuve d'imprévoyance en ne se méfiant pas davantage des abus que pourraient causer et le mauvais goût de nos décorateurs modernes, qui devait se donner libre carrière dans les larges limites désormais permises et qui lui étaient une sorte de prime, et surtout la fièvre de spéculation qui devait amener les constructeurs à faire litière de toute préoccupation esthétique. Évidemment il est difficile de donner d'une main et de retenir de l'autre, d'autant plus que les dispositions du décret ont pu, trop rarement hélas ! être appliquées avec goût et discernement et donner lieu à d'heureuses innovations. Aussi bien ne reprocherons-nous point aux auteurs du décret, sous réserve des développements qui vont suivre, de ne pas avoir pris assez de précautions. Les précautions nécessaires ne pouvaient être prises qu'en neutralisant pratiquement le décret. C'est dans le principe même de celui-ci que réside le vice initial, comme nous le démontrerons en étudiant le remède à apporter à la situation présente.

§ 2

Mais, et c'est ici qu'éclate leur inexplicable et inexcusable imprévoyance. Le tort le plus grave des auteurs du décret de 1902 a été de prendre une *mesure générale*, s'appliquant indifféremment

à toutes les voies de la capitale. Sous l'empire de la réglementation antérieure et notamment sous le second Empire s'étaient édifiés de part et d'autre de certaines de nos rues et boulevards des rangées entières de constructions présentant un aspect identique : même style de façades, même forme de toitures. Ainsi s'étaient constitués de véritables ensembles architecturaux évidemment quelque peu froids et monotones, mais non dépourvus de grandeur, des ordonnances dont la régularité n'était pas sans beauté. Quoi qu'il en soit, plusieurs de nos voies et parmi les plus fréquentées, étaient pourvues d'une incontestable unité à laquelle il était très hardi de porter atteinte : une saillie quelque peu accentuée, un faîte plus élevé que les autres devaient immanquablement non pas apporter une heureuse variété mais rompre l'unité voulue de l'ensemble.

Comment les auteurs du décret n'ont-ils pas pensé à prendre cette précaution élémentaire qui eût consisté à excepter ces voies du bénéfice des dispositions nouvelles. Ainsi auraient été prévenues ces surélévations et ces protubérances et ces constructions entières, « gigantesques pâtés de pierre et de ciment, qui se jouent des coudes, par une métaphore hardie, entre les maisons voisines dont elles bousculent l'architecture et rapetissent les proportions », abominations contre les-

quelles il n'y a qu'un cri de stupeur et de protestation indignée. Ainsi certains aspects de la capitale qu'on se plaisait à croire intangibles auraient été respectés. Les horreurs de la rue de Rivoli, de la rue de Castiglione (à supposer que l'administration ait raison lorsqu'elle prétend que les servitudes ne frappent que les façades), les horreurs de l'Étoile, les horreurs de cet admirable quai d'Orsay (2) auquel sa double ligne de vieux et grands arbres et de nobles demeures, palais, aristocratiques hôtels, donnaient un air d'incomparable et de solennelle grandeur ne se seraient jamais perpétrés.

« Dans l'immense agglomération parisienne, la

1. « Du pont même de la Concorde, que voyons-nous ? A droite, sur le quai d'Orsay, quelles sont ces deux bâtisses nouvellement construites entre le Cercle de l'agriculture et le délicieux petit hôtel qui était, il y a quelques années, le Ministère du Commerce ? Est-il possible d'imaginer rien de plus laid et de plus baroque ? Tous les styles s'y trouvent entassés de la façon la plus saugrenue et la plus incohérente. Cela a quelque chose de convulsif et de délirant. Je ne sais qui a dit de ces façades qu'elles étaient un vrai carnaval de l'architecture la plus discordante. Ces deux maisons sont dominées par un couronnement monstrueux, l'une par un clocheton, l'autre par un champignon gigantesque. Et adjacents à ces façades ambitieuses, des murs nus étalent leurs flancs ouverts au-dessus des constructions voisines, montrant aux yeux des passants consternés leurs courettes, leurs cuisines, leurs closets et leurs souillardes. Et cela suffit à nous gâter cette admirable perspective de la Cité, des toits du Louvre, des quais, c'est-à-dire un des plus beaux spectacles du monde. » (M. Chasstenet à la Chambre, séance du 24 juin 1909.)

voirie n'a pas distingué entre tant de quartiers d'origine et de destination différentes. Elle a péché par une trop grande hardiesse. Elle a laissé construire des façades nouvelles sur des rues qui conservent un style ou s'harmonisent avec un ensemble décoratif. La rue Soufflot, ou l'avenue de l'Opéra s'accommodent mal des encorbellements et des dômes qui masquent les perspectives monumentales. La surélévation de l'Hôtel des Deux-Mondes, l'addition d'une colonnade à ses étages supérieurs offrent un contraste choquant avec les pilastres amincis des façades voisines (1). Le dôme aigu de la Samaritaine se trouve mal placé dans le prolongement des toits du Louvre (2). Celui de l'Hôtel Astoria détruit toute l'harmonie du rond-point de l'Étoile. [Le style de l'Hôtel de Ville de Versailles flamboie en face de la majestueuse et tranquille architecture du Palais] (3). »

1. « ... Si de l'Opéra nous tournons les yeux pour admirer la belle perspective de l'avenue de l'Opéra, celle-ci nous paraît toute bossuée par les constructions nouvelles ; la plus remarquable est sans contredit l'hôtel des Deux-Mondes, dont les empiétements se produisent en hauteur et en avancement de façade. N'étaient la fraîcheur des pierres et la laideur de l'architecture, on pourrait croire qu'il s'agit d'une construction antérieure au percement de l'avenue, frappée d'alignement, mais non encore expropriée. » (M. Chastenot à la Chambre, séance du 24 juin 1909.)

2. « Les nouveaux magasins de la Samaritaine avec leurs formes lamentables de siphon pour sparklets et leur bariolage au safran déshonorent leur quartier. » (Albert Guillaume.)

3. Paul Léon, *op. cit.*, p. 859.

Certes, il est permis de préférer un autre type de construction que celui qui règne sur la plupart de nos grandes voies parisiennes. Il est permis de regretter qu'une plus grande latitude n'ait pas été plus tôt laissée aux architectes. Nos rues y auraient certainement gagné. Il est incontestable en effet que nos grandes voiries parisiennes, genre boulevard Magenta, produisent une impression fatigante de monotonie avec leurs immeubles aux facades strictement uniformes et rigoureusement alignées, à la décoration froide et effacée, sans imprévu et sans mouvement.

La législation du second Empire funeste au Paris si pittoresque que nous avaient laissé les siècles a certainement beaucoup trop tendu à faire de Paris une ville-caserne (1). Mais le fait est là : aussi bien n'est-il pas question de faire table rase et

1. Le plus grand crime du second Empire a été la modernisation à outrance de la Cité. Les entours de Notre-Dame qui lui faisaient un cadre si approprié ont été transformés au plus grand dam de l'admirable édifice. C'est une des moins hautes de nos cathédrales gothiques. On a tout fait semble-t-il pour la rapetisser. Elle s'élève maintenant le long de larges rues bordées d'immeubles à cinq étages. Une steppe immense a été ouverte devant elle soi-disant pour la dégager, au bout de laquelle se dressent comme pendants (oh ! la géniale idée !) aux tours de Notre-Dame les pesants bâtiments de la Préfecture de police. Et l'architecture administrative s'étale encore le long de ce désert avec l'hôpital-prison de l'Hôtel-Dieu. Le chevet de la cathédrale est enfin masqué du côté du nord par un véritable rempart de maisons-casernes.

d'édifier à nouveau des constructions originales, aux aspects divers, semblables à celles du Paris disparu. Et les innovations des architectes contemporains loin de corriger la faute l'aggravent. A un mal négatif, le manque de variété, ils ajoutent un mal positif, les monstruosité des saillies et des surélévations.

Nos perspectives parisiennes étaient monotones, mais cette régularité même des lignes et des formes se manifestant à la fois dans les façades et dans les combles leur donnaient une sobriété, une sévérité, une unité d'aspect qui constituaient leur caractère et leur beauté distinctives.

« Quels dangers une administration imprvoyante ne faisait-elle pas courir aux plus beaux aspects de Paris, en autorisant des surélévations d'immeubles sur les places et les voies publiques où précisément l'effet produit résultait de l'uniformité rigoureuse des lignes. En ce cas, la surélévation d'une seule maison, une simple modification de style suffisaient pour détruire toute perspective. »

Sortir de cette uniformité c'était méconnaître la pensée qui avait présidé à leur création, c'était « saboter » le plan préétabli, c'était commettre une erreur, plus qu'une erreur, un contresens, une monstruosité.

Monstruosité que les excroissances que nous

avons vu se produire et comme s'enfanter les unes les autres tant sur le faite que sur la face des maisons : rue de Rivoli, rue de Castiglione, rue de la Paix, avenue de l'Opéra, place de l'Étoile, boulevard Saint-Germain, quai d'Orsay, rue Royale, rue Gay-Lussac et ailleurs encore. Autant d'agressions à l'unité de ces grandes voies qui donnent à Paris sa physionomie propre, de capitale à la fois imposante et mesurée, autant de défis à l'harmonie classique de ses lignes, autant de crimes de lèse-beauté parisienne !

Et c'est ainsi que Paris devait sortir bouleversé du décret de 1902, mesure aveugle et générale dont peut aussi bien se prévaloir l'architecte d'une maison, avenue de l'Opéra que celui d'une maison à construire dans un terrain vague.

§ 3

Pas plus qu'ils n'ont prévu les conséquences immédiates du décret, ses auteurs n'ont prévu ses conséquences indirectes. Celles-ci devaient être cependant plus graves encore, si possible, et l'on s'étonne en vérité que des hommes « au zèle et à la compétence desquels, pour parler avec M. Magny, il semble, en raison des efforts et de *l'intelligence* qu'ils consacrèrent à l'élaboration du décret qu'on ne puisse que rendre hommage », aient poussé à ce

point l'inconscience. Par suite du décret de 1902, en effet, les servitudes auxquelles Paris doit ses plus beaux aspects perdent leur efficacité, pratiquement elles sont annihilées. L'exemple de la place de l'Étoile est concluant à cet égard (1). Et voici en quels termes M. Georges Bourdon signalait le danger dans *le Figaro* :

« Le règlement de 1902 permet par exemple que s'accomplisse cet attentat d'édifier tout le long de la rue de Presbourg et de la rue de Tilsitt, des maisons de trente et un mètres et d'enfermer ainsi l'Arc de l'Étoile dans un étui de pierres ; demain, un architecte pourra aussi, en arrière des façades de Gabriel, dresser ses « gratte-ciel » au-dessus de la place de la Concorde, et pareille injure peut être infligée, jour par jour, à tous les points les plus nobles de notre ville. »

Autre conséquence déplorable de ces latitudes exorbitantes nos monuments publics sont exposés les uns après les autres aux dépréciations les plus attristantes. Jusqu'ici on leur avait ménagé un cadre harmonieux, qui les mettait en valeur, les constructions s'écartaient à l'entour et leurs

1. De même les trois étages de combles et le pignon de l'immeuble contigu à celui qui prend façade sur la place de l'Opéra ont sensiblement altéré l'harmonie de cette place.

proportions demeuraient modestes, déférentes. Une hiérarchie était observée entre les édifices publics et les édifices particuliers. Aujourd'hui ceux-ci montent comme à l'assaut de ceux-là. C'est à qui dominera, écrasera le monument voisin. Le sens s'effare de telles impudences. La raison s'épouvante devant un tel renversement des choses. Paris deviendrait-il une Babel ? Combien de nos monuments n'ont pas déjà essuyé l'insolence de ces formidables bâtisses qu'on ne semble avoir élevées en face d'eux que pour les braver. Le dôme du Val-de-Grâce, la façade de la Bibliothèque nationale, le palais du Sénat et ces jours-ci la Madeleine, ont déjà connu ces atteintes, sortes de *capitis diminutio* par lesquelles est altérée et renversée, tous les jours un peu plus, l'économie de notre ville.

« Dans la ville de jadis, écrit M. Hallays, les églises et les palais dominaient les logis des seigneurs, des bourgeois et des artisans. La hauteur même des bâtiments était comme un signe de suprématie et la physionomie de la cité reflétait ainsi d'une manière claire et élégante la hiérarchie de la société. Aujourd'hui l'unique souverain, c'est le peuple. L'idée de souveraineté est attaché aux monuments que la nature a recueillis dans l'héritage de l'Église et de la monarchie comme à ceux qu'elle a fait construire pour son utilité ou son plaisir. Une

ville où les maisons des particuliers écrasent les édifices publics, ne serait qu'anarchie et laideur. Tel apparaîtra demain Paris si l'on ne se décide à rappeler les bâtisseurs au respect de l'ordre et à dessiner autour des grands monuments des zones où toute surélévation sera désormais interdite.

« Avant vingt ans d'énormes constructions s'élèveront le long de la rue de Rivoli, sur la place de l'Étoile, sur la place de l'Hôtel-de-Ville, dans la rue de Vaugirard, dans la rue du Cloître-Notre-Dame, et on verra alors l'aspect humilié, misérable qu'offriront le Louvre, l'Arc de Triomphe, l'Hôtel de Ville, le palais du Luxembourg, Notre-Dame... et il ne restera plus rien de la beauté jadis fameuse de Paris. »

*
* *

« Les nombreux reproches que l'on fait au règlement architectural parisien de 1902 peuvent se ramener à cette observation : ce règlement n'est plus en rapport avec les dernières données de la science de l'organisation des villes. Il ignore la loi de spécialisation des quartiers et des rues, la loi d'extension périphérique des quartiers d'habitation, la loi de double solidarité économique et esthétique des immeubles, le devoir de conservation des paysages historiques, le devoir urbain des perspectives

harmonieuses, le devoir urbain de multiplication des espaces libres par le jeu de servitudes bien calculées.

« Une ville est une œuvre d'art qui se développe sans cesse. Mais il ne faut pas que ce développement soit une perpétuelle destruction des portions déjà réalisées de cette œuvre, sinon la ville reste un éternel spectacle de désordre et d'incohérence (1). Chaque époque doit apporter sa pierre à l'édification de la cité, mais sans détruire la pierre de l'âge précédent. De là des règles impératives pour la voirie urbaine et l'architecture citadine. Ces règles le décret de 1902 les ignore totalement (2). »

« Si le décret de 1902, écrit M. Bourdon, et ce sera notre conclusion à ce chapitre, permet cela, il est pernicieux et criminel et il est inouï qu'il ait fallu que ses méfaits fussent devenus aveuglants pour qu'au bout de sept années l'on s'avise de découvrir le germe de destruction qu'il porte en lui. »

1. « Je ne viens pas m'écrier avec le poète :

Mon vieux Paris n'est plus, la forme d'une ville

Change aussi vite, hélas ! que le cœur d'un mortel.

Il nous importerait peu, en effet, si ces changements se poursuivaient dans le sens d'une heureuse adaptation au progrès actuel et aux nécessités de la vie moderne.

Il n'en est malheureusement pas ainsi et la caractéristique de ces transformations est le désordre, l'incohérence et l'anarchie ». M. Chastenot à la Chambre, séance du 24 juin 1909.

2. *Le Lyon universitaire.*

CHAPITRE V

Un cas topique : l'Étoile

Le grand défaut du décret de 1902 est de permettre la construction de maisons trop hautes qui écrasent de leur masse les édifices, dont ils faussent les proportions relatives.

HÉNARD.

Le cas de l'Étoile est caractéristique du régime auquel Paris est actuellement soumis. Il présente l'échantillon le plus achevé du genre de constructions dont nous a gratifié le décret de 1902, et, qui pis est, l'exemple le plus symptomatique, avec celui de la rue de Rivoli, du « je m'en fichisme » — nous ne voulons pas dire plus — de l'administration.

Nous ne nous attarderons pas à faire, au point de vue esthétique, le procès des spécimens d'architecture moderne que sont les hôtels Mercedes et Astoria, ni à démontrer en quoi ils portent un coup presque mortel à l'admirable place de l'Étoile. Des réquisitoires suffisamment éloquentes

et justes (1) ont déjà été prononcés. Nous aborderons seulement l'étude des questions juridiques qui se rattachent à ces constructions.

Aucun de ces deux immeubles n'est en rupture de ban avec une servitude. Seules les constructions élevées sur les terrains de l'ancien promenoir de Chaillot et qui bordent immédiatement la place de l'Étoile sont régies en ce qui concerne leur style, leur hauteur, et leur distance de la place, par la loi

1. « Tournez le dos à l'Arc de Triomphe, regardez du côté de l'avenue des Champs-Élysées. Il y avait autrefois, formant la place de l'Étoile, des maisons construites conformément aux règlements qui formaient un ensemble des plus gracieux et des plus imposants. Regardez maintenant, vous verrez, se détachant au-dessus de cette admirable ligne une horrible bâtisse, une de ces affreuses constructions transatlantiques érigés sur l'emplacement de l'ancien hôtel de la Force. C'est odieux !... » (M. de Lamarzelle à la séance du Sénat du 18 décembre 1908, *Journal officiel*, p. 1243.)

« Hélas ! cette place merveilleuse de l'Étoile qui sert de cadre à l'œuvre de Raymond et de Chalgrin et crée autour de l'Arc de Triomphe une ambiance digne de lui est maintenant encuvée et toute déséquilibrée par ces grands « buildings » à l'américaine, ces gratte-ciels qui se haussent avec insolence pour dominer une place qui n'est pas faite pour eux. Vous connaissez cette place et vous l'avez tous devant les yeux. Au premier plan les maisons qui l'encerclent ont été construites suivant des règles déterminées, toutes semblables et elles sont heureusement proportionnées à la hauteur du monument qui en occupe le centre, au rayon qui les en sépare. Mais en arrière du premier plan se sont élevées récemment de grandes bâtisses, d'immenses hôtels, énormes caravansérails, qui dépassent de beaucoup en hauteur les premières maisons et qui écrasent et dégradent la place, détruisant toute l'harmonie d'un ensemble autrefois imposant et grandiose. » (M. Chastenot à la Chambre des députés, séance du 24 juin 1909, *Journal officiel*, p. 1620.)

du 22 juin 1854 (1) qui a concédé lesdits terrains à la ville et par le décret du 13 août 1854 rendu pour l'exécution de cette loi.

L'érection de ces hôtels n'en constitue pas moins un acte délictueux. Par leurs dimensions excessives ils violent en effet les dispositions du décret de 1902. Nous sommes en présence d'une contravention de grande voirie.

Pour l'un d'eux, le plus haut et le plus laid aussi, l'hôtel Mercedes, l'autorisation a été donnée par l'administration (2) qui, de ce fait, aurait les mains liées. Mais doit-on sérieusement estimer que le mal, soit, par suite d'une faute du préfet, irréparable?

Un règlement a été violé, or les règlements sont édictés dans l'intérêt général, donc leur inobservation donne lieu, dans les conditions du droit commun, à un recours pour excès de pouvoir de la part des intéressés. C'est ce que la juridiction du Conseil d'État a formellement reconnu dans le domaine de l'alignement. L'arrêté qui autorise un particulier à construire un immeuble en avant de l'alignement sera, sur la poursuite des voisins incommodés, annulé par le Conseil d'Etat. L'ana-

1. Bouvard. *Recueil d'actes administratifs relatifs aux servitudes d'architecture de la ville de Paris*, p. 21.

2. Par l'effet d'une tolérance qu'on ne peut s'expliquer et d'autant plus grave qu'elle s'est produite sous l'empire du décret de 1884, plus restrictif, comme on sait, que le décret de 1902.

logie entre cette espèce et l'espèce qui nous occupe est telle que nous ne découvrons pas de raison pour ne pas appliquer à celle-ci la même solution qu'à celle-là.

Une fois, l'arrêté d'approbation des plans annulé, le préfet poursuivra le propriétaire de l'immeuble devant le Conseil de Préfecture en contravention de grande voirie, quitte à ce que celui-ci se pourvoie ensuite en indemnité devant le Conseil d'État contre la Ville pour préjudice causé injustement.

En ce qui concerne le second immeuble, l'hôtel Astoria (1), aucune autorisation n'a été accordée. La question se présente donc très simplement. Une contravention de grande voirie a été commise qui expose son auteur à une condamnation, l'obligeant à faire réintégrer à sa construction les limites du décret de 1902.

Et de fait la procédure prévue a été suivie, du moins jusqu'à un certain point : un procès-verbal de grande voirie a été dressé et un jugement du Conseil de Préfecture en date du 27 novembre 1907 a condamné le propriétaire à la démolition des parties de construction non réglementaires (2).

1. V. les procès-verbaux des séances du Conseil municipal du 9 juin 1909, du 28 novembre et 30 décembre 1910 et les débats de la Chambre du 24 juin 1909.

2. Aux termes de ce jugement, rapportés par M. Adrien Mithouard à la séance du Conseil municipal du 30 décembre 1910, les murs de

Là-dessus le Préfet de la Seine, par un mémoire en date du 7 juillet 1909 (2) sollicita du Conseil municipal l'ouverture d'un crédit de 20.000 francs en vue de procéder à l'exécution des travaux en question, le propriétaire s'étant refusé à assurer lui-même cette exécution (3).

Mais ce mémoire eut des destinées singulières, des pièces du dossier disparurent. « C'est un accident qui arrive parfois », déclara ingénument le préfet de la Seine (séance du 28 novembre 1910). Notre fonctionnaire introduisit alors un mémoire de rappel, en date du 7 novembre 1910 sur lequel la Commission, chargée de statuer, se garda de conclure. La question fut à nouveau soulevée dans

façade avaient « des excédents de 1 m. 54 sur les Champs-Élysées, de 0 m. 77 sur la rue de Presbourg et de 0 m. 68 sur la rue Vernet et il s'ensuivait naturellement une modification de la courbe qui règle les saillies du toit ». M. Mithouard fait encore remarquer que ces dépassements portent non sur les dimensions permises par le règlement de 1902, mais sur des dimensions exceptionnelles autorisées par mesure spéciale au delà des limites du règlement de 1902... L'immeuble en question avait en effet bénéficié de la dérogation, prévue à l'article 43 du décret, en vertu d'une autorisation spéciale du ministre de l'Intérieur et après avis du Conseil général des Bâtiments civils.

2. C'est-à-dire près de deux ans après le jugement. Un mois plus tôt (9 juin) la question avait été portée à la tribune du Conseil municipal par M. Massard et le 24 juin M Chastenet avait attiré sur elle l'attention de la Chambre.

3. Simple provision permettant d'engager les dépenses nécessitées par la démolition, en attendant le recours à exercer contre le propriétaire récalcitrant.

la séance du Conseil municipal du 30 décembre 1910. Le Conseil passa outre au mauvais vouloir de la Commission et vota, à l'unanimité des votants, la proposition suivante de MM. Mithouard et Massard :

Le Conseil,

Vu les mémoires du Préfet de la Seine en date 9 juillet 1909 et du 7 novembre 1910,

Délibère :

Sont approuvées les conclusions du mémoire préfectoral tendant à l'exécution de l'arrêté rendu par le Conseil de Préfecture à la requête de la ville de Paris, en date du 27 novembre 1907.

Cependant la façon évasive dont répondit M. Bouvard à cette question nette de M. Virot, rapporteur : « L'administration est-elle en état de faire immédiatement ce que vous réclamez : la démolition des saillies ? » et certaines paroles énigmatiques de M. Chérioux, président de la Commission, à la fin de la séance (1), laissèrent pressentir l'inutilité de

1. M. Chérioux. — Je ne crains pas de vous donner rendez-vous pour la prochaine session. Nous verrons alors si l'Administration aura réussi aussi facilement que le Conseil paraît le croire. Il y a des arguments que l'Administration ne peut pas donner à la tribune, mais qu'elle a produits au sein de la Commission.

Quoi qu'il en soit, je ne puis que regretter que le Conseil tienne si

ce vote. Et de fait, mystère et scandale des influences ! voici deux ans que les crédits auront été votés par le Conseil municipal pour l'exécution de l'arrêt du Conseil de Préfecture et, couvert d'une impénétrable immunité, l'hôtel Astoria, intact et arrogant, se dresse toujours contre l'Étoile !

Voici en fait ce qui s'est passé. Le jugement de condamnation prononcé par le Conseil de Préfecture n'a pas, comme par hasard, été signifié. Appel a été interjeté. Actuellement l'instance est encore pendante devant le Conseil d'État (1).

peu de compte du travail consciencieux fourni dans les Commissions.

Je ne sais si la construction dont il s'agit sera démolie ; j'ai peur qu'elle ne reste encore debout malgré votre vote.

M. Duval Arnould. — Votre parole est un peu imprudente.

M. Chérioux. — Je parle, mon cher collègue, en homme qui connaît la question pour l'avoir entendue exposer avec tous ses développements et à plusieurs reprises au sein de la Commission.

1. La tolérance dont se prévaut l'hôtel Astoria assure encore l'immunité à d'autres immeubles élevés également en violation des dispositions de 1902, et cela par un raffinement d'équité dont on ne saurait faire trop de mérite à l'ancien préfet de la Seine.

« Outre le cas de l'hôtel Astoria, déclaré en effet celui-ci au Conseil municipal dans la séance du 28 novembre 1910, procès-verbal a encore été dressé contre le propriétaire de l'immeuble sis rue Danton, n° 6. Le Conseil de Préfecture a condamné ce propriétaire à la démolition des parties de construction non réglementaire et par délibération du 1^{er} juillet 1910, le Conseil municipal nous a accordé un crédit de 15.000 francs pour procéder d'office à l'exécution des travaux dont il s'agit.

« Enfin rue de Fleurus, n° 36, un procès-verbal de grande voirie et un procès-verbal de petite voirie ont été dressés contre le propriétaire

*
* *

Si, parmi les constructions de second plan, il en est dont les propriétaires ont enfreint les prescriptions du décret de 1902, parmi celles qui bordent immédiatement la place il en est aussi dont les propriétaires n'observent pas davantage les servitudes spéciales qui les régissent.

En effet, l'article 5 du décret du 13 août 1854 stipule *qu'aucun genre de commerce ou d'industrie ne pourra être exercé sur les terrains provenant du promenoir de Chaillot qui seront compris entre la place et la rue circulaire et sur tous ceux que la ville de Paris pourra ultérieurement acquérir sur les mêmes limites, si ce n'est en vertu d'une autorisation du Préfet de la Seine qui en déterminera les conditions pour chaque cas, et le*

et le Conseil de Préfecture, ainsi que le tribunal de simple police ont condamné celui-ci à démolir.

« Le Conseil municipal de son côté par délibération du 1^{er} et 13 juillet nous a accordé un crédit de 8.000 francs en vue de l'exécution des travaux.

« Nous n'avons cependant pas utilisé ces crédits, ni procédé à la démolition.

« Pourquoi, Messieurs ?

« Vous n'aviez pas statué en ce qui concerne l'hôtel Astor'a. Il nous est apparu que notre procédure eût été critiquable, comme manquant d'équité, si nous nous étions attachés d'abord à réprimer des violations du règlement de caractère beaucoup moins important et apparent que celle qui avait d'abord attiré notre attention comme la vôtre. »

On ne saurait pousser plus loin la grandeur d'âme !

paragraphe 2 ajoute que *ces autorisations seront toujours révocables*.

Or, récemment, des immeubles compris entre la rue de Presbourg et la place de l'Étoile ont été transformés en hôtels meublés. Les tenanciers de ces hôtels, pratiquant le commerce des voyageurs, sont en contradiction avec le décret de 1854.

M. Bonnier a passé condamnation sur cette inobservation d'une servitude en faisant remarquer que ce commerce d'hôtelier ne modifiait en rien l'extérieur de l'immeuble, que ce n'était là en quelque sorte qu'une mutilation invisible, une mutilation interne, non pas même du côté de la place, mais du côté de la rue circulaire.

L'observation peut être juste. Mais à ce compte-là on risque d'aller loin. Y a-t-il servitude, oui ou non? L'on s'étonne qu'un des fonctionnaires chargés d'assurer le respect des servitudes déclare qu'il n'y a point lieu, pour des raisons d'opportunité, d'en exiger l'observation. D'ailleurs qui ne voit « que cette dérogation crée un précédent. Pourra-t-on empêcher l'établissement de marchands d'antiquités ou d'autres genres de commerce? » Où s'arrêtera la tolérance de l'administration?

SECTION II

LE RÉGIME CONTRACTUEL DES CONSTRUCTIONS PRIVÉES LES SERVITUDES D'ASPECT

CHAPITRE I

Les servitudes d'architecture (généralités)

Un édifice où l'on ne verrait ni ordre, ni symétrie, ni proportion paraîtrait l'œuvre du hasard, ce qui veut dire d'une puissance inintelligente et aveugle. Or, l'homme par cela même qu'il est le seul être intelligent de la création désire manifester son intelligence dans ses ouvrages. Pour cela il les fait en quelque sorte semblables à lui-même, en leur imprimant le caractère de son esprit qui est la logique et le caractère de son corps qui est la proportion.

CH. BLANC.

Il est, à Paris, un grand nombre d'ensembles d'architecture décorative soumis à des servitudes interdisant toute modification de leur aspect. Grâce à ces servitudes rigoureuses la capitale a conservé, dans certaines de ses parties, une régularité de lignes, une unité de style, une justesse

de proportions auxquelles elle doit sa beauté propre, sa beauté classique, faite à la fois de grandeur, de mesure et d'élégance.

« Certaines des servitudes qui règlent l'ordonnance et la hauteur des immeubles en bordure remontent à Henri IV. Depuis Henri IV tous les rois et les divers gouvernements qui s'étaient succédé en France respectèrent les servitudes de ce genre et en imposèrent de nouvelles aux voies ou aux places qu'ils ouvraient. Sur ce seul point, la Royauté de l'Ancien Régime, la Révolution, la Restauration, le Gouvernement de Juillet et les deux Empires agirent avec une parfaite communauté de vues. »

« Les places et les rues qui s'en trouvent grevées sont, pour la plupart, voisines de la grande artère centrale qui traverse Paris de la Place des Vosges à la Place Dauphine, allée majestueuse bordant les grands parcs, où se succèdent les styles des trois derniers siècles, où se retrouvent les idées maîtresses des grands plans édilitaires qui ont transformé Paris. Dès le xvii^e siècle, la circulation parisienne suivait la rue Saint-Antoine, la rue du Roi-de-Sicile, la rue des Lombards ou les quais de la rive droite. La grande transversale moderne ne s'est pas écartée sensiblement de cette ancienne direction. C'est sur son tracé même ou sur ses abords qu'ont été exécutés les principaux

travaux d'embellissement et édictées les servitudes qui en perpétuent le caractère. On en peut suivre le développement à la place des Vosges et à la place Dauphine qui marquent le début du XVII^e siècle, à la place des Victoires et à la place Vendôme qui en marquent la fin, à la place de la Concorde qui indique en 1757 l'origine des quartiers nouveaux, puis dans la rue de Rivoli, grande voie de jonction ouverte sous le Consulat, enfin, dans le plan des travaux d'Haussmann qui comporte la décoration et les servitudes du boulevard du Palais, des abords de l'Hôtel de Ville, de la place Saint-Michel, de la rue du Louvre, de la place du Théâtre-Français, de la rue de Rivoli prolongée, du rond-point des Champs-Élysées, des places de l'Étoile et du Trocadéro, de l'avenue du Bois-de-Boulogne. Uniformité ou symétrie des constructions, limitation ou proscription du commerce, aménagement de jardins ornés de grilles, telles étaient les principales prescriptions qui devaient donner à Paris sa beauté monumentale et en garantir la durée (1). »

1. Paul Léon. La Beauté de Paris, *Revue de Paris*, 15 novembre 1909.

Voici la liste des rues et places de Paris grevées de servitudes d'architecture :

Place des Vosges (1605).

Place Dauphine (1607).

Rue de la Ferronnerie (1669).

Place des Victoires (1685).

Ces servitudes s'appliquent toujours en principe. Plusieurs cependant se sont trouvées au

Place Vendôme (1699).

Place Saint-Sulpice (côté sud (1810).

Rue Royale, place de la Concorde et abords (1757).

Rue des Colonnes (1794).

Rue de Rivoli, entre le n° 186 et la rue de Mondon (1802).

Place de l'École-de-Médecine (1803).

Place du Panthéon (1807).

Place de la Madeleine (1808).

Avenue Gabriel (1852).

Abords de l'Hôtel de Ville (1852).

Rue de Rivoli entre la rue du Louvre et le n° 186 et la place du Palais-Royal (1852).

Place du Louvre et rue du Louvre entre la Seine et la rue de Rivoli (1853).

Place de l'Étoile et avenue du Bois-de-Boulogne (1854).

Abords du Bois de Boulogne : avenues Henri-Martin, Ingres, Raphaël, boulevard Suchet, Lannes, Beauséjour et de Montmorency, chaussée de la Muette (1858).

Place Saint-Michel (1858).

Rue de l'Élysée (1860).

Passage des Princes (1860).

Rond-Point des Champs-Élysées et abords (1860).

Abords de l'Opéra (1860 et 1868).

Abords du Parc Monceau : avenues Velasquez, Ruysdaël, Von-Dych, rue Rembrandt (1861).

Rue Papin, n° 3 et 5 : Théâtre de la Gaîté (1861).

Place et abords du Théâtre-Français (1862).

Avenue du Trocadéro, rues Debrousse et Gaston-de-Saint-Paul (1868).

Place de l'Europe (1868).

Boulevard du Palais (1869).

Abords de la Bourse du Commerce, du côté de la rue du Louvre (1866).

(Recueil d'actes administratifs et de Conventions relatifs aux servi-

cours des temps insuffisantes ou bien ont été violées par l'Administration elle-même, ou enfin ont été plus ou moins tournées par les propriétaires dont les immeubles en étaient grevés. Il en est même qui n'ont jamais été observées (1). Actuellement le mouvement s'accroît, qui tend à les méconnaître de plus en plus. Des précédents très inquiétants se sont produits. « Pour avoir le plaisir de construire çà et là un étage en plus, nos architectes parisiens sont en train de détruire l'œuvre de trois siècles ». Il y a là une question très grave où est engagée la beauté, en quelque sorte spécifique, de la capitale. Nous lui consacrerons toute une partie de cet ouvrage. Après quelques générali-

tudes spéciales d'architecture aux servitudes non œdificandi et autres grevant les immeubles riverains de certaines places ou voies publiques, publié sous la direction de M. Bouvard, directeur administratif des services d'architecture et des promenades et plantations par M. L. Taxil, géomètre en chef de la Ville de Paris, 1905).

En 1910 ont été mis en vente par la Ville de Paris des terrains du Champs de Mars avec obligation pour les acquéreurs d'entourer leurs futures constructions de jardins bordés de grilles et de ne les point élever au delà d'une hauteur maxima de 15 mètres jusqu'au-dessus de la corniche et de 20 mètres, toit compris, tant sur les rues que sur le parc. « De plus, afin de garantir l'exécution des dites clauses, les propriétaires des terrains seront tenus de soumettre à l'approbation de l'Administration, avant tout commencement d'exécution, les plans des constructions projetées. »

1. C'est le cas de la place Dauphine dont toutes les maisons devraient être construites sur le type de celles qui s'élèvent à sa pointe occidentale et que leur propriétaire a récemment restaurées dans leur style primitif.

tés nécessaires, nous aborderons, successivement l'étude des questions litigieuses auxquelles a donné lieu l'inobservation de plusieurs desdites servitudes.

*
* *

Les servitudes de façade ou d'aspect, dont sont grevées les propriétés riveraines de certaines rues et places de Paris dérivent toutes de contrats passés les uns entre les propriétaires et l'État, les autres, et ce sont de beaucoup les plus nombreux, entre les propriétaires et l'autorité municipale, mais le plus souvent en vertu de clauses imposées par l'État à la Ville dans des actes de cession de terrains. Ainsi à la suite d'expropriations ou d'aménagement de dépendances du domaine public en voies urbaines, l'État ou la Ville cèdent aux particuliers certains terrains à charge de n'y bâtir de constructions que sur un type donné ou dans des conditions déterminées. Il y a convention. La situation qui en résulte est une situation contractuelle, à laquelle il ne saurait être apporté de modifications que moyennant accord des deux parties. Nous sommes sur le terrain du droit civil et non du droit administratif. Les servitudes en question sont en effet des servitudes de droit privé. Il n'y a point là réglementation de voirie. La qualité des parties en cause

ne modifie pas la nature de l'acte qu'elles passent. Il en résulte, au profit des particuliers propriétaires, qu'aucune modification dans l'aspect extérieur de leurs maisons ne saurait leur être imposée, (à moins de disposition législative, qui donnerait alors lieu à allocation de dommages-intérêts pour rupture de situation contractuelle) et au profit de l'État que les propriétaires ne pourront sous peine d'être poursuivis devant la juridiction civile apporter d'eux-mêmes aucune modification à ce même aspect extérieur de leurs maisons.

CHAPITRE II

La Rue de Rivoli

Comment oserait-on porter la main sur cet ensemble merveilleux de monuments et de jardins qui mêle dans une diversité puissante l'élégante harmonie des grandes lignes de pierre à la belle ordonnance des avenues ombrées, éclairées de gazons verts, empourprées de jaillissements fleuris.

G. CLEMENCEAU.

S'il est à Paris une admirable perspective c'est bien celle de la rue de Rivoli développant le long de la terrasse des Tuileries sa façade décorative et qui « doit sa beauté, son renom, son aspect monumental à la longue ligne régulière, harmonieuse et classique de ses arcades, de ses toitures cintrées et surbaissées ainsi qu'à l'uniformité de ses constructions (1) ».

Ces dernières années, du fait d'entreprises poursuivies à la faveur du décret de 1902, cette perspective a été complètement massacrée.

La régularité de la ligne de faite des maisons en

1. M. Chastenot à la Chambre, séance du 24 juin 1909.

bordure de la rue de Rivoli est un élément essentiel de la beauté de cette voie. Or les combles de plusieurs de ces maisons se sont haussés, donnant abri à des étages supplémentaires, brisant, du coup cette admirable ligne et détruisant toute l'harmonie de la perspective.

Voici en quels termes M. Chastenet stigmatisait à la tribune de la Chambre ces actes de vandalisme.

« On n'ose pas encore toucher aux arcades, mais on surmonte les toitures de deux ou trois étages. Les créateurs de la rue de Rivoli avaient voulu les toits légers, fuyants, dissimulés. Or on est en train de modifier toutes ces lignes en afflublant ces maisons de coiffures invraisemblables, de campanilles extraordinaires, de terrasses et de jardins pour surélever les toitures, y introduire deux ou trois étages nouveaux, générateurs de loyers. »

Un peu plus loin l'orateur parle de « la ligne admirable des Tuileries gâchée, massacrée par la poussée des combles de l'hôtel Régina, de l'hôtel Wagram et d'autres maisons aux propriétaires sans scrupules (1) ».

Et M. Paul Léon dans la *Revue de Paris* (2) : « Cette symétrie (des immeubles de la rue de Rivoli) vient d'être rompue. Les propriétaires ont

1. Séance précitée.

2. Numéro du 15 novembre 1909.

poussé leurs constructions jusqu'à la plus grande hauteur permise. Aux façades de pierre se superpose une deuxième maison de zinc, ne comprenant pas moins de trois étages et surmontée d'une terrasse. Le bâtiment, déjà alourdi par les combles antérieurs, se trouve écrasé par ces gigantesques coiffures. »

La question des surélévations de la rue de Rivoli a été présentée comme une des plus complexes, des plus inextricables de celles qui se rattachent à la protection des sites parisiens. L'on oppose l'autorité de l'État à l'autorité de la Ville (Ville et État se renvoyant la balle) et l'on conclut volontiers à des conflits de compétence et de juridiction qui rendraient la question insoluble. De tels arguments sont bons dans la bouche de ceux qui, pour éluder les responsabilités, les rejettent sur d'autres ou invoquent une irresponsabilité commune. Ils ne résistent pas à l'étude sérieuse et méthodique des textes. En effet, et c'est là notre bonheur, la question est régie par des textes formels, parfaitement explicites. Il n'est pas question ici de mesure nouvelle à prendre, d'une réglementation qui s'imposerait pour l'avenir. Nous n'avons pas davantage à multiplier les considérations d'ordre esthétique de nature à justifier cette réglementation. Nous n'avons à nous placer que sur un terrain exclu-

sivement juridique et à nous réclamer des textes impératifs outrageusement violés, mais toujours existants, toujours invocables.

Il importe de distinguer deux parties dans la rue de Rivoli. Les terrains en bordure de la première ont été vendus par l'État, les terrains en bordure de la seconde par la Ville. Il en résulte pour les immeubles construits sur les uns et sur les autres, une situation juridique différente. Cela posé, pour éclaircir la question, considérons successivement chacune de ces situations.

I

L'ouverture de la rue de Rivoli entre la place des Pyramides et la rue de Mondovi a été réglée par les arrêtés consulaires des 12 vendémiaire et 1^{er} floréal an X et par le décret-loi du 30 pluviôse an XII, textes qui n'ont jamais été abrogés (1),

L'arrêté du 17 vendémiaire an X s'applique également à la rue de Castiglione, à la rue des Pyramides jusqu'à la rue Saint-Honoré et à la place des Pyramides. Ces textes imposent aux propriétaires

1. Ces textes et d'autres que nous aurons l'occasion de citer au cours de ce chapitre ont été recueillis par M. Bouvard dans son *Recueil d'actes administratifs et de conventions relatifs aux servitudes d'architecture*.

des terrains, pour leurs immeubles futurs, une architecture bien déterminée.

Que dit l'arrêté du 17 vendémiaire an X ?

Les acquéreurs des terrains seront tenus de bâtir sur les plans et façades donnés par l'architecte du gouvernement.

L'arrêté du 1^{er} floréal est tout aussi explicite : *Le plan annexé au présent arrêté sera suivi et exécuté dans toutes ses parties et servira de base pour dresser le cahier des charges.*

Le décret-loi du 30 pluviôse an XII reproduit encore cette exigence : *Les acquéreurs seront tenus d'élever les constructions désignées aux plans arrêtés par le gouvernement.*

Et par la suite, des contrats de vente s'appliquant aux terrains visés par les arrêtés consulaires devaient préciser encore le sens de ces textes en même temps qu'ils renforçaient la servitude légale d'une servitude conventionnelle, tel le contrat du 13 floréal an XI qui stipule :

L'adjudicataire sera tenu d'édifier la construction conformément aux plans et aux observations arrêtés par le gouvernement.

Tel encore le contrat du 5 février 1819 qui s'exprime ainsi :

L'acquéreur sera tenu de bâtir la façade de la rue d'après les plans et devis de l'architecte du Palais Royal et des Tuileries.

Tel enfin cet autre, aux termes duquel l'adjudicataire sera tenu de bâtir d'après les plans, élévations, profils du procès-verbal de description de l'architecte des domaines.

Il ressort clairement de ces différents textes l'existence de servitudes dont l'étendue ne fait pas davantage de doute. Les immeubles en bordure de la rue de Rivoli, entre la rue de Mondovi et la place des Pyramides DOIVENT ÊTRE CONSTRUITS CONFORMÉMENT A UN PLAN UNIFORME A FOURNIR PAR LES ARCHITECTES DU GOUVERNEMENT.

Quelles étaient les dispositions de ce plan primitif ? Celui qui est annexé à l'arrêté du 1^{er} floréal an X reproduit la façade actuelle des arcades et des trois étages mais n'indique rien pour les combles. Dans le contrat de vente du 5 floréal an XII on voit tracée la ligne d'un toit à pente droite, sans aucun détail d'exécution. « Enfin il existe aux Archives Nationales (1) un plan complet de la rue qui en donne l'aspect général. On y voit figurer une

1. Cote AF⁴, carton 61, plaquette 346. Un fac-similé de ce plan figure dans le recueil de M. Bouvard et a été annexé au Mémoire du Préfet de la Seine au Conseil Municipal du 23 juin 1909.

série de pavillons à toits bas, coupés par de larges terrasses établies au-dessus du second étage, d'où l'on peut jouir de la vue d'ensemble des jardins. Cette disposition élégante devait s'harmoniser avec les hôtels élevés par Gabriel sur la place de la Concorde et avec l'hôtel de Talleyrand, construit à la même époque par Chalgrin » (1).

Chose étrange, lorsqu'on compare les constructions de la rue de Rivoli avec le plan primitif, l'on constate qu'elles s'en sont très sensiblement écartées. M. Paul Léon marque les vicissitudes qu'elles ont traversées : « Tout d'abord les percements de la rue Saint-Roch en 1825, de la rue du 29 juillet en 1826, de la rue d'Alger en 1830, de la rue Rouget-de-l'Isle en 1829 ont coupé en plusieurs tronçons la ligne ancienne des immeubles. D'autre part, tous les emplacements réservés pour les terrasses ont été bouchés et bâtis. Enfin les maisons sont surmontées d'un étage de combles, muni de fenêtres et desservi par un balcon. Ces combles qui devaient, d'après les contrats, être couverts en ardoise, ont été très bas à l'origine et peut être analogues à celui qu'on voit encore au n° 190 de la rue. Peu à peu, cédant au désir d'augmenter, par l'addition d'un étage d'appartements, la valeur locative de leurs immeu-

1. Paul Léon. *Revue de Paris*, 5 nov. 1909.

bles, les propriétaires ont enflé leurs toitures, en établissant les combles circulaires en zinc dont l'usage se généralise à partir de 1835 et dont le modèle a été imposé en 1852 pour le prolongement de la rue. Ces toitures assez lourdes étaient néanmoins tolérées et, depuis un demi-siècle, une symétrie relative avait fini par s'établir entre les divers immeubles. »

Force nous est donc de passer condamnation sur les fautes commises, qu'il s'agisse des brèches ouvertes par la Ville dans la ligne continue des constructions ou des surélévations entreprises à la faveur de la négligence de l'État, par des propriétaires, aujourd'hui couverts par la prescription.

Mais les auteurs des surélévations récentes ne sont pas dans le cas d'invoquer cette prescription. Trente ans ne se sont point écoulés depuis ces nouvelles infractions aux contrats primitifs et la violation des clauses desdits contrats donne lieu, incontestablement, à une action.

« *Les acquéreurs des terrains seront tenus de bâtir sur les plans et façades données par l'architecte du gouvernement* », ainsi s'exprime l'arrêté du 17 vendémiaire an X et les contrats intervenus à la suite de cet arrêté reproduisent cette disposition. A-t-elle été observée ? Les projets de surélévation ont-ils été estampillés par l'architecte du gouvernement ? Non. Les propriétaires ont agi de

leur propre initiative. Ils sont en rupture de ban avec leur titre. Il appartient à l'État, c'est-à-dire à l'autre partie contractante, d'exiger la Justice, le respect de la convention inobservée. En l'espèce l'Administration du domaine, venderesse des terrains, est qualifiée pour poursuivre les infractions à l'exécution du contrat de vente, autrement dit, d'intenter aux contrevenants un procès devant les tribunaux civils.

§ 2

La question, ainsi posée, est simple. Mais alors comment se fait-il qu'aucune poursuite n'ait été intentée et que, loin d'avoir été immédiatement réprimés, les méfaits de nos entrepreneurs de surélévations, à la faveur d'on ne sait qu'elle complaisance, s'étalent encore et se multiplient? autrement dit quels arguments peuvent invoquer les contrevenants et de quelles raisons les autorités, compétentes pour intervenir, couvrent-elles leur inaction?

A. — Et d'abord, comment de telles infractions ont-elles pu se commettre? Cela tient à la situation particulière des terrains en bordure de la rue de Rivoli.

Ceux-ci ne relèvent pas en effet, pour les constructions qui s'y élèvent, de la Ville de Paris. Les servitudes de la rue de Rivoli résultent de contrats passés directement entre l'État et les particuliers acquéreurs et, ainsi que s'expriment les différents textes par nous déjà cités, c'est aux architectes du gouvernement qu'incombe le soin de délivrer les plans des immeubles à élever sur cette voie.

Or, les architectes du gouvernement c'étaient les architectes des Bâtiments civils agissant sous les ordres du ministre des Beaux-arts. Mais d'autre part, les autorisations de bâtir sont délivrées, règle générale, par les architectes de la voirie de Paris. Ceux-ci, saisis de demandes de surélévation, dans les limites du décret de 1902, et du règlement sanitaire, de la seule application desquels ils étaient chargés, ont donné l'autorisation. En d'autres termes il n'a pas été tenu compte de la situation tout à fait exceptionnelle des constructions en bordure de la rue de Rivoli pour la délivrance des autorisations de surélever. Il en est résulté une confusion de pouvoirs à la faveur de laquelle les prescriptions rigoureuses des textes de l'an X ont pu être éludées.

Cette confusion n'est d'ailleurs qu'apparente. Les propriétaires des immeubles étaient tenus en effet de s'adresser au Préfet de la Seine pour obtenir

l'alignement individuel et l'autorisation de bâtir délivrée en conformité avec le règlement sanitaire (1). Mais leur situation particulière les obligeait en plus à se munir d'une autorisation des architectes du gouvernement. Autrement dit, deux formalités s'imposaient à eux, ils ont accompli la première et négligé la seconde.

Quelle sera la sanction de cette inobservation ? Assurément la démolition des parties, élevées en dehors de toute approbation des architectes du gouvernement. Mais par qui sera-t-elle poursuivie et devant quelle juridiction ?

Nous répondons : par la Ville devant la juridiction civile et par l'État (administration des domaines) devant le Conseil de Préfecture.

1° Par la Ville. En effet les arrêtés du 12 vendémiaire et du 1^{er} floréal an X édictent une obligation à la charge des futurs acquéreurs des terrains en bordure de la rue de Rivoli. Cette obligation est créée au profit de celui qui a la charge de la voirie, c'est-à-dire la Ville de Paris (2). Il n'y a point ici servitude à proprement parler s'il faut entendre par

1. Voir *infra*, section III, chap. II.

2. Nous rappelons que toutes les rues qui ne sont pas les prolongements ou les annexes des routes nationales font partie du domaine communal. La rue de Rivoli ne rentrant point dans cette catégorie, est donc une dépendance du domaine communal.

servitude, avec le Code civil, une charge établie sur un héritage au profit d'un autre héritage, mais il y a une obligation imposée sur un fonds au profit de l'intérêt général, c'est-à-dire ce qu'on appelle, assez improprement peut-être, une servitude administrative. Cette servitude, l'autorité préposée au service de la voirie, bénéficiaire de l'obligation, est fondée à en imposer le respect. Pratiquement cela revient au même.

Cette thèse a été consacrée implicitement par le jugement rendu par le Tribunal civil dans le cas analogue qui s'est présenté place des Vosges (1).

Il n'y aurait pas lieu de nous objecter que le Préfet, représentant de la Ville, est désarmé par l'autorisation qu'il a précédemment délivrée. Seule en effet la conformité à l'alignement et au règlement sanitaire a déterminé cette autorisation qui laissait entière la question de la délivrance des plans par les architectes du gouvernement. Les particuliers, en ne satisfaisant point à cette exigence supplémentaire, ont violé la « servitude » et se sont exposés à une action de la part de la Ville de Paris, titulaire de cette « servitude ».

Bien plus les simples contribuables seraient fondés à intenter cette même action en vertu d'une autorisation du Conseil de Préfecture (loi du 24 juillet 1867).

1. Voir *infra*, section II, chapitre IV.

Cette action avons-nous dit sera portée devant la juridiction civile. En effet il y a là une question de propriété, de droits réels, or ces questions sont de la compétence de la juridiction civile.

2° D'autre part l'État est également qualifié pour intervenir, les permis de bâtir n'étant jamais déliivrés que sous réserve des droits des tiers. Son action se fondera sur l'inobservation des clauses du contrat passé entre lui et les particuliers acquéreurs des terrains. Ce sera une action en exécution d'une obligation de faire ou de ne pas faire. Le cas est extrêmement simple, il n'est pas nécessaire d'y insister.

La juridiction à saisir sera le Conseil de Préfecture conformément à la loi du 28 pluviôse, an VIII qui lui a donné compétence pour toutes les questions relatives aux ventes des domaniales.

B. — Il convient maintenant de répondre aux arguments dont se couvre l'inertie de ceux à qui reviendrait le devoir d'assurer le respect des contrats fixant le statut des immeubles de la rue de Rivoli. A vrai dire il n'y en a qu'un :

Le grand argument invoqué, tant par le sous-secrétaire d'État représentant l'État (1) que par le

1. « Pour la rue de Rivoli on a prétendu que les surélévations de combles n'étaient pas autorisées par l'arrêté des consuls du 1^{er} floréal an X. Or les architectes Périer et Fontaine n'ont pas précisé dans les plans

préfet de la Seine représentant la Ville de Paris (1) consiste à prétendre que seules les façades en pierre sont visées par les arrêtés des consuls et les cahiers des charges et que ces textes ne s'appliquent pas aux combles, ce qui « désarmerait » le gouvernement devant les atteintes répétées portées à la beauté de la rue de Rivoli.

Examinons ce que vaut cet argument (2).

Rappelons les textes :

« Les acquéreurs seront tenus de bâtir sur plans et façades donnés par les architectes du gouvernement (arrêté des Consuls du 17 vendémiaire an X).

« Les acquéreurs seront tenus d'élever les constructions désignées aux plans arrêtés par le gou-

signés par eux, et dont nous avons le fac-similé, cette question des toitures, pas plus que celle des cheminées des immeubles. On s'est surtout occupé — et, je le répète, les plans le prouvent — des façades en pierre. C'est le texte même de l'article 1^{er} du décret. C'est ce que l'on peut constater sur le plan annexé à l'arrêté signé par le secrétaire d'État Maret et contre-signé par les architectes du gouvernement. » (M. Maujan à la Chambre, séance du 24 juin 1909.)

1. « Nous avons eu beau tourner et retourner, nous sommes arrivés à cette conclusion que tandis que nous avons des documents précis concernant les servitudes de façade, nous ne trouvons plus rien lorsqu'il s'agit des combles, dont il semble qu'on ne se soit pas occupé. » (M. le Préfet de la Seine au Conseil municipal, séance du 28 novembre 1910.)

2. Sur toute cette question des surélévations de la rue de Rivoli, consulter le rapport de M. Ch. Bernier.

vernement (décret-loi du 30 pluviôse an XII). »

Nous ne saurions en donner un meilleur commentaire que celui qu'en fit M. Chastenet à la Chambre (1) :

« Il ne s'agit pas seulement des façades, mais du plan des maisons tout entières. Il n'est plus même question des façades dans le décret de pluviôse. D'ailleurs qu'est-ce qu'une façade ? Est-ce simplement le mur qui est en avant de la maison ?

« Prenons donc la définition du mot « façade ». Cherchons dans les dictionnaires. Voulez-vous que je vous donne la définition de M. Viollet-le-Duc qui fait autorité ? « Les façades, dit M. Viollet-le-Duc, c'est toute la face antérieure d'un immeuble, *y compris les combles*. »

« La façade c'est, comme le bon sens l'indiquerait déjà, tout ce qui apparaît à la vue quand on fait face à la construction. Les combles en font partie intégrante en tant qu'il s'agit de leur propre façade.

« Les textes ne parlent pas au surplus simplement des façades mais du plan général arrêté par les architectes du gouvernement. »

Les partisans de l'interprétation restreinte des textes de l'an X et de l'an XII se basent encore sur

1. Séance du 24 juin 1909.

ce fait que le plan annexé à l'arrêté du 1^{er} floréal an X dont il est dit, à l'article 2 de cet arrêté, qu' « il sera suivi et exécuté dans toutes ses parties et servira de base pour dresser le cahier des charges » n'est qu'un plan en coupe et en élévation d'une façade en pierre sans indication de comble ni même de couverture, le dessin s'arrêtant immédiatement au-dessus de la dernière fenêtre.

Une telle argumentation est fragile. Comment admettre en effet, dit M. Magny, « que ce plan ait été le seul auquel ait renvoyé l'arrêté ; il ne peut y avoir là qu'un plan partiel, il devait en exister d'autres, notamment un relatif à la toiture, et ce qui tendrait à le prouver c'est la mention même qui est inscrite sur ce plan : Pour extrait, copie conforme *aux plans annexés* à l'arrêté des Consuls en date du 1^{er} floréal an X ».

D'autre part un autre contrat de vente du 13 floréal an X stipulait que l'acquéreur serait tenu « de pratiquer une galerie de neuf arcades... surmontée de trois étages carrés avec combles au-dessus recouverts en ardoise et ce sur la rue en prolongation de celle de la place Vendôme. « Il nous semble évident, déclare M. Bernier, que si ce contrat immédiatement contemporain des textes organiques, vise les combles dans son article 1^{er} c'est que ces textes organiques le permettaient et que les plans y annexés comprenaient eux aussi les combles. »

Enfin si un autre contrat du 5 floréal an XII parle des façades en *pierre*, il parle aussi d'élévations et le plan annexé, intitulé « Élévation géométrale, comporte le dessin d'un comble tout aussi bien que celui de la façade en pierre ».

De plus, le contrat de vente passé entre la Ville de Paris et la Compagnie de l'hôtel et des immeubles de la rue de Rivoli, le 31 janvier 1855 (1) en exécution du décret du 23 décembre 1852, lequel déclarait d'utilité publique l'achèvement de la rue de Rivoli jusqu'à la rue du Louvre et la construction sur cette nouvelle partie de la rue de maisons uniformes avec arcades, ce contrat, disons-nous, s'exprime ainsi en son article 1^{er} :

« *La façade des maisons devra être bâtie pour les terrains en bordure sur la rue de Rivoli et la place du Palais-Royal, d'après les plans, coupes, élévations et profils côtés qui ont été arrêtés par l'Administration et dont les exemplaires gravés leur ont été remis.* »

Or sur le plan annexé de la « façade » ainsi spécifiée figure très exactement le dessin des combles.

Pourquoi dans ce décret le mot façade aurait-il un sens plus étendu que dans les textes du con-

1. Voir *infra*, p.

sulat, alors qu'évidemment c'est l'œuvre du consulat que s'attachait à poursuivre ledit décret ?

Convient-il de faire état de cet argument empirique mis en avant et par l'État et par la Ville, à savoir que la question des surélévations de la rue de Rivoli a été tranchée en justice au profit des surélévateurs. Cet argument n'est qu'une défaite. Il n'est d'abord pas exact de dire que la question a été tranchée. M^{me} de Valois, propriétaire de l'immeuble 210 de la rue de Rivoli a bien intenté un procès contre la Société propriétaire de la maison voisine n° 208, surélevée d'un étage, pour le préjudice que lui causait cette surélévation, et une ordonnance faisant droit à cette demande ayant été frappée d'appel la Cour a donné raison au constructeur en déclarant qu'il n'y avait pas lieu à expertise. Mais il ne s'agissait là que du rejet d'une demande en référé sur un incident. Il n'y a pas eu de jugement sur le fond de l'affaire et celle-ci est toujours inscrite au rôle depuis le 28 mars 1910.

Et à supposer que le jugement attendu soit défavorable à la demanderesse, notre thèse ne s'en trouverait nullement infirmée. En effet, l'auteur de la propriété de l'immeuble n° 210 n'a point été partie au contrat intervenu entre le gouvernement et l'auteur du propriétaire de l'immeuble, n° 208 ; l'État au contraire aurait sur M^{me} de Va-

lois cet avantage et cette raison de triompher qu'il est, lui, une des parties contractantes. Bien plus, la servitude ayant été établie au profit de la voirie, laquelle est représentée en justice non par les particuliers mais par le préfet, celui-ci ne cesserait pas non plus d'avoir qualité pour intervenir (1). Si le jugement donne raison à M^{me} de Valois, ce sera en se basant sur ce fait que les propriétaires riverains étaient intéressés au respect des clauses des contrats de vente, les dites clauses ayant fort bien pu être raison déterminante de l'acquisition de leurs immeubles. Ce serait en quelque sorte d'une manière indirecte que le tribunal leur reconnaîtrait qualité pour intervenir et condamnerait la partie adverse. Mais le droit de l'État et de la Ville sont autrement nets et positifs et, partant, entièrement indépendants de l'issue du procès engagé.

Résumons-nous : Les conditions spéciales auxquelles sont soumises les constructions en bordure de la rue de Rivoli, du n° 186 à la place de la Concorde, sont parfaitement déterminées : d'abord dans les arrêtés et décrets par nous rappelés, ensuite dans les contrats de vente dont nous avons cité plusieurs.

Telle clause de ces contrats de vente, stipulant

1. Voir plus haut.

pour l'acquéreur l'obligation de se munir pour ses constructions d'une autorisation des architectes du gouvernement, a été enfreinte. Il y a là faute contractuelle, justifiant une action en inexécution, qu'a qualité pour intenter, en tous cas, l'Administration des domaines, partie co-contractante, et encore à notre sens, le Préfet de la Seine représentant la ville de Paris, laquelle est bénéficiaire de la stipulation violée.

II

Il nous reste à envisager la situation faite à la seconde partie de la rue de Rivoli qui va du n° 186 à la rue du Louvre.

Cette situation est la même, en ce sens que les servitudes auxquelles sont soumises les constructions riveraines sont de même ordre et de même nature. Et les textes que nous pourrions invoquer en leur faveur renforceront encore notre argumentation du paragraphe précédent. La seule différence est une simplification des termes de la question. En effet l'autorité intéressée n'est plus ici l'Administration des domaines mais la Ville de Paris ; donc plus de conflit de pouvoirs possible. C'est à la Ville de Paris, chargée de délivrer les autorisations de bâtir qu'appartient le soin de faire

respecter l'exécution des clauses relatives aux servitudes d'aspect, stipulées dans les contrats de vente passés entre elle et les acquéreurs constructeurs.

Et ici l'on ne saurait même invoquer les faux-fuyants derrière lesquelles le sous-secrétaire d'État cherchait un dernier refuge. Comment donner au mot façades le sens restrictif indiqué plus haut, alors que le contrat de vente passé entre la Ville de Paris et la Compagnie de l'hôtel et des immeubles de la rue de Rivoli renvoie à des plans de façades qui donnent très exactement le dessin des combles (1).

L'argument qui consisterait à dire que ce que la Ville a fait elle peut le défaire, comme à la place des Victoires, qu'après avoir imposé certaines conditions aux propriétaires des terrains vendus par elle, elle peut les en libérer, cet argument disons-le, n'aurait aucune valeur. En effet, la Ville, lorsqu'elle a passé ses contrats de vente, n'a pas agi de son propre chef, elle exécutait une obligation mise à sa charge par l'État (décret du 23 décembre 1852).

La situation est donc éminemment claire. Mais

1. Voir plus haut.

Ces plans ont été observés à la différence de ceux de l'an X et XII pour la première partie de la rue de Rivoli. Les immeubles entre la place des Pyramides et la rue du Louvre en sont l'exécution fidèle.

l'on se demande alors comment pourraient se produire des surélévations (1).

De deux choses l'une, ou l'autorisation ne serait pas demandée et dans ces conditions une action serait intentée le plus légitimement du monde devant le Conseil de Préfecture contre les auteurs d'une contravention de grande voirie.

Ou bien l'autorisation de surélever serait demandée et accordée, dans ce cas le Préfet de la Seine serait dans une position assez délicate pour agir en justice contre ceux-là même dont il aurait estampillé les projets et en raison de l'exécution de ces projets. Il ne pourrait pas moins être enjoint aux propriétaires de démolir les parties de leurs immeubles élevées contrairement au profil des plans annexés à leurs contrats de vente. Et cela par deux moyens.

Analysons l'acte du préfet qui aurait autorisé la surélévation contrairement aux clauses du contrat

1. Nous parlons au conditionnel. Nous sommes en effet heureux de constater que sur cette partie de la rue, relevant de la police de la Ville, aucune surélévation n'a été commise. Dernièrement encore, comme les magasins du Louvre demandaient à surélever leur nouvelle construction, contre le temple de l'Oratoire, l'Administration leur répondit par un refus. Nous applaudissons à cette fermeté qui ferme la bouche à la critique mais la question de la rue de Rivoli ayant été très agitée dans le public et présentée comme inextricable, nous nous sommes cru obligé, pour l'éclaircir, de l'étudier dans son ensemble.

passé par la Ville. C'est une renonciation sinon à une servitude proprement dite, du moins à un droit réel. Or un acte de ce genre ne peut être accompli sans une délibération préalable du Conseil municipal, en vertu de la loi de 1867. Ainsi l'approbation du préfet serait sans force et exposée à être rapportée par une délibération du Conseil, laquelle mettrait en même temps le préfet en demeure de veiller au respect des clauses du contrat, c'est-à-dire d'exiger la démolition des parties litigieuses des immeubles en question.

Dans ce cas, il est vrai, les propriétaires surpris qu'ils auraient pu être dans leur bonne foi par l'approbation autorisée du préfet, seraient peut-être fondés à recourir en indemnité, en raison de cette faute de service, et pour préjudice causé injustement contre l'Administration municipale, devant le Conseil d'État.

D'autre part, l'État serait également fondé à exiger de la Ville le respect des clauses du contrat passé entre elle et lui, c'est-à-dire du décret du 23 décembre 1852.

CHAPITRE III

La Place des Victoires

Une architecture a de l'harmonie lorsque tous ses membres sont tellement liés entre eux qu'on n'en peut retrancher ou transposer un seul sans rompre l'unité de l'ensemble.

CH. BLANC.

La place des Victoires, conception gracieuse de Mansart, place Vendôme plus modeste mais toujours frappée au coin du grand style, a subi au cours de ces trente dernières années les plus attris-tantes vicissitudes. Elle a été éventrée, et ses murs jadis si nobles, envahis par de sordides écriteaux et pancartes. C'est devenu une place estro-piée et lépreuse, et de nouvelles mutilations la menacent encore.

I

Le 12 septembre 1685, les Prévosts des Mar-chands et Eschevins passèrent un marché avec le

sieur Jean-Baptiste Predot, architecte, pour la construction de la place des Victoires (1).

« Parce qu'il convient restablir la tour de ladite place en forme circulaire d'une mesme cimétrie pour l'ornement de ladite place suivant le plan qui en a été fait par le sieur Mansart, profil et élévation...

Le présent délaissement est fait audit sieur Predot... à la charge qu'il sera tenu de faire construire le mur de face circulaire sur ladite place ;... et depuis le rez-de-chaussée jusques et y compris l'entablement ledit mur... sera entièrement de pierre de taille... Et de plus, ledit sieur Predot sera tenu et obligé de faire... les lucarnes de pierre de taille, couvertes en plomb, comme aussi de faire le comblé en toute la longueur de ladite face circulaire, lequel sera couvert d'ardoises... Et sera tenu ledit sieur Predot d'assujettir les bâtiments qu'il fera construire à la symétrie qu'il est tenu de faire à ladite façade... *Et à l'avenir, ledit sieur Predot ou ceux qui auront droit de luy, seront tenus et obligez d'entretenir ladite façade en pareil état et symétrie sans y rien changer* (2).

1. Le texte de ce marché se trouve dans l'*Histoire de la Ville de Paris* par Félibien, tome IV, p. 274.

2. Une décision du Conseil d'État du roy du 17 novembre 1691 corrigea le plan primitif de Mansart (reproduit dans le recueil de M. Bou-

Mais l'Administration devait, par une série de mesures plus injustifiables les unes que les autres, véritables aberrations, travailler elle-même à la mutilation de cette admirable place (1).

§ 1

Le 19 floréal an VII, le Domaine national vendit l'immeuble sis au coin de la rue de la Feuillade (aujourd'hui 4 bis) « à charge pour l'acquéreur d'exécuter l'alignement futur à première réquisition et sans indemnité ».

Cet alignement fut réglé par l'ordonnance royale du 23 juillet 1828. Il portait la largeur de la rue de la Feuillade à son débouché sur la place des Victoires de 9 m. 29 à 9 m. 74 et entraînait un retranchement à droite de 0 m. 30, à gauche de 0 m. 15 de l'architecture de Mansart ; ainsi « les pilastres d'angle devenaient insuffisants à la fois

vard). La place des Victoires ne formait pas originairement un cercle complet, elle dessinait une sorte d'Omega majuscule, le cercle étant interrompu du côté de la rue du Petit-Reposoir. En 1691 il est décidé que la place formera une circonférence parfaite.

1. Nous empruntons les données de cette étude à un rapport très documenté de M. Bonnier accompagné de plans et de photographies, joint en annexe à un mémoire du Préfet de la Seine au Conseil municipal du 27 juin 1910. Ce document n'a pas été publié dans les recueils officiels. Nous en devons la communication à l'obligeance de M. Bonnier.

pour la beauté architectonique et pour la solidité même des bâtiments ».

En dépit de cette ordonnance l'immeuble est cependant resté en place. « Il a été successivement accordé à son propriétaire plusieurs sursis de démolition par la Ville, moyennant une redevance annuelle de 400 francs, laquelle figure encore au budget des recettes de 1910, chapitre IX, article 8. »

La situation est donc, comme on voit, extrêmement précaire.

Une seconde ordonnance du 2 mai 1837 relative à l'élargissement de la rue Croix-des-Petits-Champs entraînait la suppression d'une arcade du n° 3 de la place des Victoires. L'immeuble menacé devait avoir par la suite un sort plus désastreux encore pour l'harmonie de la place.

Enfin le 30 juin 1845 était rendue une ordonnance qui portait la largeur de la rue Vide-Gousset de 8 mètres à 12 mètres et menaçait de ce fait d'une destruction complète l'hôtel de Clérambault, à l'angle gauche de la rue d'Aboukir, qui fut aussi l'hôtel de M^{me} de la Sablière, l'hôtesse de Jean de la Fontaine.

Cette ordonnance n'a pas encore été exécutée. Actuellement, comme nous le verrons plus loin,

elle risque d'être remplacée par une mesure autrement plus calamiteuse encore.

§ 2

Le point de départ effectif de la mutilation de la place des Victoires ne date que de 1884. Cette année-là est percée la rue Étienne-Marcel, qui fait irruption dans la place avec une largeur de 20 mètres. Cinq arcades tombent. De chaque côté de la brèche subsistent deux parcelles de terrain...

C'est alors qu'intervient la décision d'où sortira tout le mal. Le 1^{er} août 1884 une délibération du Conseil municipal autorise le Préfet de la Seine à vendre à la Société *la Foncière lyonnaise* une parcelle de terrain (comprise entre la rue Étienne-Marcel et la rue d'Aboukir), « nécessaire pour articuler l'alignement circulaire sur la place des Victoires...; la Société s'obligeant à exécuter sur cette dernière parcelle des constructions conformes au type général d'architecture symétrique de la place des Victoires, étant entendu toutefois que ces constructions sur ladite place *pourront être élevées à toute la hauteur permise par les règlements afin de les raccorder avec la rue Étienne-Marcel* ».

Il est résulté de cette latitude que le nouvel

immeuble comporte actuellement un étage supplémentaire en pierre, construit en attique et un comble dont la pente ne rappelle en rien celle de Mansart et où ont été aménagés deux autres étages.

Le style même de la façade a été modifié au désavantage de l'ordonnancement général de la place. C'est ainsi que les piles du rez-de-chaussée sont extrêmement réduites, que les arcades à bossages sont supprimées et remplacées par un entre-sol à linteau droit et qu'un balcon continu a été installé à l'emplacement du chéneau primitif (1).

La faute fit précédent. La parcelle symétrique à celle de *la Foncière Lyonnaise* est vendue et l'on y construit dans les mêmes conditions.

En 1894 un constructeur demande qu'on lui indique « si dans l'étude de la façade de la maison sise place des Victoires, à l'angle de la rue Croix-des-Petits-Champs, qui va être démolie pour être reconstruite, il doit se conformer pour la hauteur des combles et pour la décoration aux façades des maisons de la place formant l'encoignure de la rue Étienne-Marcel ». Et l'autorisation lui est accordée (26 janvier 1895) d'élever sa nouvelle construc-

1. Voir la planche où est dessiné ce projet de raccordement dans le recueil de M. Bouvard.

tion conformément aux maisons formant l'encoignure de la rue Étienne-Marcel (1).

Un fait récent pose à nouveau la question de la place des Victoires et c'est à son occasion que M. Bonnier a déposé son rapport.

Le propriétaire de l'immeuble sis à l'angle de la rue de la Feuillade (n° 4 *bis*) a manifesté l'intention de le reconstruire en se conformant aux alignements arrêtés en 1828, mais en lui ajoutant un étage carré supplémentaire, ainsi que la chose s'est déjà faite pour trois immeubles de la place.

M. Bonnier estime, et nous avec lui, « que rien n'oblige à suivre les errements qui ont produit des effets si désastreux, qu'il est grand temps de réagir et qu'il y a tout intérêt à revenir à l'observation

1. Entre-temps, en 1890, comme le propriétaire d'un des immeubles de la place avait demandé à le surélever dans les limites dont avaient déjà bénéficié ceux de la rue Étienne-Marcel, le directeur des Travaux avait subordonné l'autorisation de la Ville à l'engagement que prendraient *tous les propriétaires* riverains de la place d'élever à toute hauteur les façades de leur immeuble, conformément au type adopté pour la Ville pour la maison en question. Les maires des deux arrondissements intéressés procédèrent alors à une enquête dont les résultats furent négatifs, tous les propriétaires ayant bien été unanimes à reconnaître l'avantage de la modification proposée, mais aucun n'étant disposé à prendre un engagement quelconque. Ainsi « contrairement aux intentions qu'elle avait marquées elle-même de vouloir au moins régulariser ses irrégularités », l'Administration autorisait ce nouvel attentat à l'harmonie de la place des Victoires.

stricte de l'arrêté du Conseil de 1685 et de l'architecture de Mansart ».

Bien plus étant donné la mutilation qui résulterait de l'exécution de l'ordonnance de 1828, M. Bonnier propose de demander de toute urgence un nouveau décret rectifiant celui de 1828. A propos de projet de rectification nous renvoyons au chapitre VI de la seconde partie de cet ouvrage.

Dans ces derniers six mois, il a été enfin donné une solution à la question. La façade a été, conformément à la servitude primitive et grâce à l'énergique vigilance de M. Bonnier, parfaitement respectée sur la place. Malheureusement, pour la partie de l'immeuble qui n'était pas frappée par la servitude, l'alignement prévu en 1828, avant que la Ville ait pu acheter l'immeuble ce qui lui aurait permis de faire passer la circulation des trottoirs sous les arcades projetées, l'alignement, disons-nous, a dû être délivré au propriétaire qui reconstruisait son immeuble. De ce fait ledit immeuble a subi sur la rue de la Feuillade, deux mètres en arrière de la place des Victoires, un retranchement très sensible sur tout le reste de sa longueur. Il en résulte un ressaut du plus fâcheux effet. Et la disposition actuelle de l'immeuble ne se prêtant plus au percement d'arcades, le projet de rendre la circulation plus aisée ne paraît plus susceptible d'aboutir.

II

Nos perforateurs et nos démolisseurs modernes font volontiers valoir, pour justifier leurs actes de vandalisme, les exigences de la ville moderne, et notamment la nécessité de faciliter une circulation tous les jours plus intense, alors qu'il suffirait souvent d'un peu d'ingéniosité pour concilier les besoins du temps présent avec le respect du passé. Le cas de la place des Victoires en est un exemple frappant.

§ 1

Dans son rapport, M. Bonnier signale « les besoins présents et futurs de la circulation dans cette région de Paris et l'importance manifeste du prolongement de la rue Étienne-Marcel, d'un côté par la rue aux Ours vers les Archives, le boulevard Beaumarchais et la Bastille ; de l'autre côté, par la rue de la Feuillade et la rue des Petits-Champs vers la Madeleine. »

Il s'agirait, en ce qui concerne les abords de la place des Victoires « de maintenir la rue de la Feuillade à la largeur prévue par Mansart et, en même temps de donner à ce prolongement de la rue

Étienne-Marcel la section de circulation correspondant à cette voie.

« La chaussée de la rue Étienne-Marcel a 12 mètres de largeur entre trottoirs. La rue de la Feuillade a 9 m. 30 entre murs. Une circulation bien organisée y passerait facilement et il suffirait de garantir les murs avec des bornes de pierre cerclées de fer qui sont si décoratives.

« Reste la question des trottoirs. Ceux-ci se trouveraient tout acquis à la circulation des voitures si l'on pouvait faire passer librement les piétons sous les premières arcades de droite et de gauche des deux immeubles d'angle de la place, les numéros 4 et 4 *bis*.

« Immédiatement après les 5 m. 40 de retour prévus par Mansart se continueraient sous les immeubles en bordure, grâce au nouveau décret et jusqu'au carrefour de la Banque, les portiques ainsi créés.

« Les résultats de cette proposition sont les suivants : respect absolu des intentions de Mansart, tant sur la place des Victoires que sur la rue de la Feuillade ; élargissement effectif de la rue de la Feuillade à près du double de sa largeur actuelle.

« On pourrait arriver à cette solution, soit par l'achat des immeubles et leur revente après l'aménagement prévu par un décret, soit encore, plus simplement, *par un décret analogue et une entente*

pour indemnité avec les propriétaires intéressés. »

Solution élégante, à laquelle nous nous rallions entièrement.

§ 2

Mais une autre modification que l'élargissement de la rue de la Feuillade en exécution de l'ordonnance de 1828, menace la place des Victoires ; elle serait comme le dit M. Bonnier, « la destruction définitive et irrémédiable de ce qui en reste ». Elle est également motivée par un souci de dégagement, mais ce dégagement pourrait aisément être obtenu par des procédés moins sommaires.

Il s'agit de rapporter le décret de 1845, relatif à l'élargissement de la rue Vide-Gousset, de supprimer complètement cette rue et de percer dans le prolongement de la rue Notre-Dame-des-Victoires une « voie de 18 mètres de largeur à travers le morceau le plus complet de l'ordonnance de Mansart, démolissant à tout jamais une travée du n° 8, les trois travées du n° 10 et une travée du n° 12, le tout en expropriant les immeubles 8, 10 et 12 place des Victoires, 4 et 2 rue Vide-Gousset ».

Or, pour éviter un tel massacre, voici la combinaison suggérée par M. Bonnier.

1° Exproprier les immeubles 10 et 12 place

des Victoires (1) ; 2 et 4 rue Vide-Gousset ;

2° Ne rien changer aux deux immeubles de la place des Victoires ; se contenter de dégager les trois arcades du n° 10 et celle de gauche du n° 12, de façon à ménager : 1° dans les arcades du milieu, deux guichets pour les voitures (et cela réalisable puisque ce sont des portes cochères) ; 2° dans les deux travées extrêmes, deux passages formant trottoirs pour les piétons, jusqu'à la place des Petits-Pères ;

3° Revendre ou relouer ces immeubles, avec la servitude de passage ;

4° Revendre ou relouer l'immeuble 2, rue Vide-Gousset (2), avec le terrain affecté actuellement au sol de ladite rue, mais avec l'obligation de reconstituer, le long de l'alignement circulaire de la place des Victoires, des travées en tout semblables à celles de Mansart.

Ainsi l'architecture de la place serait intégralement maintenue, et la communication serait réalisée entre la place des Victoires et celle des Petits-Pères. De plus, par la continuation de l'architecture, obligatoire du fait de la suppression de la rue Vide-Gousset, serait rétablie « la sensation de

1. Nous estimerions plus simple de s'entendre moyennant indemnité avec les propriétaires de ces immeubles.

2. A la proposition de M. Bonnier, nous apportons ici une modification inspirée par le souci de conserver l'hôtel de Clérambault.

fermeture circulaire de la place, fortement amoindrie par l'éventrement que lui a fait subir la rue Étienne-Marcel ».

Telles sont les conclusions de M. Bonnier, que nous faisons nôtres. Elles nous paraissent répondre en effet à tous les desiderata, assurent une circulation plus aisée et respectent absolument l'architecture de Mansart.

CHAPITRE IV

La place des Vosges

« Voyez-vous la place des Vosges, si admirable avec toute son architecture Louis XIII, défigurée par une construction qui s'élèverait un jour dans un style renaissance ou moderne ? »

DU BOIS MENANT.

L'architecture de la place des Vosges a été déterminée par un édit de Henri IV de juillet 1605 (1). Les dispositions de cet édit ont été en général assez scrupuleusement observées. Cependant l'administration y a apporté elle-même des infractions qui, si elles n'ont pas modifié l'aspect général de la place, n'en ont pas moins été malheureuses. C'est ainsi qu'« un pavillon à guichets a été démoli pour ouvrir l'angle nord-ouest de la place, qu'un guichet a été ouvert sous les arcades de la rue de Béarn, que l'admirable grille dorée qui faisait la

1. Voir *Recueil Bouvard*.

parure du jardin a été enlevée sous Louis-Philippe malgré les protestations éloquentes de Victor Hugo et remplacée par une grille en fonte de la plus déplorable banalité (1) ».

Les particuliers de leur côté se sont laissés aller à des négligences, à des dérogations de détail qui ne portent pas davantage atteinte aux lignes générales de l'architecture de la place, mais n'en nuisent pas moins à sa tenue et à sa richesse.

« Au lieu des briques et des pierres de taille prescrites par les lettres patentes, la plupart des façades n'ont plus qu'un revêtement de plâtre peint en rouge, à filets blancs. Les vases de plomb qui décoraient les façades ont presque tous disparu. « Des balcons ont été ajoutés aux façades. Les combles sont transformés pour la commodité de l'habitation. La belle tenue des hautes toitures d'ardoise est gâtée par l'élargissement des lucarnes ou fenêtres dont les bords se garnissent de cages ou de vases de fleurs (2). »

Il est urgent d'entreprendre, conclut M. Paul Léon, une revision sévère des servitudes. Le droit de la Ville est incontestable. Il est affirmé par l'Édit de 1605, confirmé par l'ordonnance du 26 mars 1848.

1. Paul Léon. *La Beauté de Paris*, Revue de Paris, 15 novembre 1909.

2. Paul Léon, *op. cit.*

Tout dernièrement du reste la Ville de Paris a fait preuve d'une heureuse initiative en vue d'assurer le respect des charges imposées aux riverains de la place. Le propriétaire de l'immeuble n° 22 avait coupé la corniche de son toit « afin de faire descendre plus bas le toit des mansardes, il en résultait que sur ce point, la ligne symétrique des entablements faisant le tour de la place sans solution de continuité, se trouvait rompue. »

Le précédent était dangereux et la Commission du Vieux Paris attira d'une manière toute particulière l'attention de l'Administration sur ce point.

Le 20 décembre 1905, l'architecte-voyer du IV^e arrondissement dressait procès-verbal au propriétaire de l'immeuble en question, pour constater que, sans autorisation, des modifications avaient été apportées aux lucarnes et aux œils-de-bœuf de l'étage mansardé.

La Ville de Paris, représentée par le Préfet de la Seine, assigna le propriétaire afin de l'obliger à rétablir la façade dans son état primitif et conformément aux lettres patentes de 1605.

« Le jugement du Tribunal civil de la Seine en date du 10 mars 1910 (1) confirma l'existence de la servitude et condamna le propriétaire à *démolir les travaux par lui irrégulièrement faits à la façade et*

1. *Bulletin municipal officiel*, 24 juin 1910, p. 2255 et 2256.

de rétablir ladite façade dans son état primitif (1). »

Grâce à la vigilance de l'administration, trop rare dans la plupart des cas pour que nous ne nous fassions pas un plaisir de la signaler dans celui-ci, la place des Vosges a dû de conserver son aspect original.

1. Magny, *op. cit.*, p. 143 et suiv.

SECTION III

LA SOLUTION

CHAPITRE I

Les projets de l'Administration

*Tout est pour le mieux dans
le meilleur des mondes.*

LEIBNITZ.

Nous avons exposé dans les deux sections précédentes le régime actuel de Paris, au point de vue esthétique, régime affligeant et où la beauté de Paris est tous les jours un peu plus compromise. Nous avons indiqué la nature du mal, démontré son importance et dénoncé ses causes. Il importe maintenant, et ce sera notre tâche la plus importante et la plus délicate, de proposer une solution qui mette un terme à une situation aussi désastreuse et donne pour l'avenir les garanties

nécessaires. Quel remède? Si, dans bien des cas l'on est impuissant à revenir sur les abominations déjà commises, comment en prévenir le retour? Dans la mesure où c'est encore possible comment protéger, contre les folies des constructeurs modernes, la beauté de Paris.

Aussi bien, indépendamment de toutes les protestations du monde artistique, cette préoccupation a-t-elle poussé à intervenir, en vue d'une solution pratique, nombre d'esprits clairvoyants et soucieux des intérêts de la capitale, aussi bien à la Chambre qu'au Conseil municipal.

Le 7 novembre 1907, M. Berger, au cours de la discussion du budget des beaux arts, interpellait à ce sujet le gouvernement.

Le 11 novembre 1908, M. Chastenet interpellait à son tour et à la suite de ses critiques la Chambre votait la résolution suivante :

La Chambre invite le gouvernement à faire respecter les lois, règlements et contrats qui garantissent la beauté de Paris, à exiger la démolition des constructions qui dépassent les hauteurs prévues et d'étudier dans quelle mesure il y aurait lieu de modifier le décret du 13 août 1902.

Cette résolution n'ayant été suivie d'aucun effet, M. Chastenet, le 24 juin 1909, porta une seconde fois la question à la tribune et par une critique plus serrée et plus véhémence, s'efforça de secouer la force d'inertie du gouvernement.

Son effort ne fut pas complètement stérile. Peu après, en effet, dans un des conseils des ministres, la décision suivante était prise :

« Le Conseil des ministres a décidé qu'il y avait lieu de nommer une commission interministérielle chargée de centraliser l'action des divers services concernant le maintien des perspectives monumentales de Paris.

« Actuellement, les services dépendent de trois ministères : Intérieur, Finances et Beaux-Arts, et de la Préfecture de la Seine et agissent isolément, sans concert préalable, les uns au point de vue de la voirie, les autres au point de vue de la propriété du Domaine, les autres au point de vue des monuments historiques.

« En coordonnant l'action de ces services on pourra mieux assurer la conservation de la beauté de la capitale. On confiera à la Commission qui va être nommée dans ce but le soin d'examiner si l'on ne pourrait pas classer certaines rues et certaines places comme on classe des monuments. »

Le 8 juillet (1) sur la proposition du sous-secrétaire d'État des Beaux-Arts et en vertu d'un arrêté du ministre de l'Instruction publique était « *instituée auprès de l'administration des Beaux-Arts une commission à l'effet de centraliser l'action des divers services chargés de veiller au maintien des perspectives monumentales de la Ville de Paris* ».

Cette commission eut pour président le sous-secrétaire d'État aux Beaux-Arts et fut composée de parlementaires, de conseillers municipaux, de fonctionnaires de l'État et de la Ville de Paris, d'architectes et d'artistes.

D'autre part, à la suite d'une question posée au Préfet de la Seine le 9 juin 1909, celui-ci, le lendemain même, instituait un Comité, dont l'idée avait déjà été lancée par M. Chassaing-Goyon, mais dans une pensée beaucoup plus large (2) et dont la mission était *d'émettre un avis, tant au point de*

1. *Journal officiel*, 9 juillet 1909, p. 7430.

2. « La création de cette Commission (d'esthétique) me paraîtrait d'autant plus opportune dans les circonstances actuelles que la discussion sur les grands travaux de Paris s'ouvrira dès le début de la session prochaine. Je voudrais que cette Commission fut appelée non seulement à donner son avis sur les servitudes à imposer aux riverains toutes les fois qu'on ouvrirait une voie nouvelle, mais qu'elle reçut la mission de préparer un programme, un plan raisonné et méthodique de l'embellissement de la capitale. » (Conseil municipal, séance du 9 juin 1909.)

vue esthétique qu'au point de vue technique sur les projets de toute nature soumis à son examen par le préfet ».

Cette « Commission d'esthétique » fut composée des mêmes membres qui avaient fait partie de la Commission technique constituée par arrêté préfectoral du 31 août 1896 et chargée de collaborer à la confection du décret de 1902. Quelques conseillers municipaux y furent adjoints et quelques fonctionnaires avec voix consultative.

Qu'ont donné ces commissions? Ce que donnent toutes commissions, rien (1). Ces organes supplémentaires ont pu déposer des rapports, donner des avis, émettre des vœux. Un point c'est tout.

Le fonctionnement de ces rouages nouveaux ne

1. « Undes tours les plus ingénieux, écrit M. Hallays dans le *Journal des Débats*, que les gouvernants aient imaginé pour mystifier le public, c'est de créer « de grandes commissions » chargées d'étudier les questions, cela dispense de les résoudre et de préparer des règlements nouveaux, cela dispense de les édicter, cela dispense même d'appliquer ceux qui existent. Grâce à ce stratagème, on se donne l'air de contenter l'opinion. La commission se constitue lentement, délibère plus lentement encore, on publie sans hâte un volumineux rapport sur ses travaux ; alors le mal auquel on a prétendu remédier est devenu irréparable. Pour empêcher que la commission ne montre un zèle intempestif, on fait d'ailleurs en sorte que les fonctionnaires y soient toujours en majorité. Enfin si, malgré cette précaution, quelques commissaires s'avisent de prendre leur besoin, au sérieux, le ministre a la ressource de ne plus convoquer la commission. »

pouvait donner d'heureux résultats que dans la mesure où s'associeraient à leur travail les autorités qui les avaient créés, et qui n'étaient en aucune façon liées par leurs délibérations.

Leurs attributions sont d'ailleurs des plus vagues et elles-mêmes sont toutes dans la main des autorités mêmes sur lesquelles il serait bon qu'elles agissent (1). Satisfactions de pure apparence qu'on accorde à l'impatience des récriminateurs et qui n'engagent à rien (2).

S'agit-il en effet de servitudes à faire respecter, les commissions n'ont nulle qualité pour s'opposer aux infractions éventuelles ni pour traduire les délinquants devant les tribunaux civils. Le préfet demeure seul qualifié à intervenir et les vœux de la Commission d'esthétique n'ont même point l'effet d'une mise en demeure. S'agit-il de prévenir les déprédations que constitue pour la beauté de la capitale chaque construction nouvelle, les commissions ne sont pas moins liées que les pouvoirs publics eux-mêmes par les dispositions du décret de 1902.

Ce n'est donc point de l'institution de commissions vagues dans leur objet et impuissantes par

1. C'est ainsi que la Commission d'esthétique émet des avis... sur les projets « soumis à son examen par le préfet ».

2. Ainsi l'on jette un os aux chiens qui aboient.

nature que nous attendons le remède à la situation présente.

*
* *

Parlerons-nous de cette institution antérieure au décret de 1902 et qui, à en juger par son nom, devait, d'une manière officieuse, en corriger les funestes effets : du concours des façades ?

L'idée de cette institution revient au Conseil municipal (1). Elle fut réalisée par l'arrêté préfectoral du 2 février 1898 (2).

Aux termes de cet arrêté, *il est ouvert un concours annuel entre les architectes et les propriétaires des maisons construites pendant l'année dans Paris* (Art. 2).

Les propriétaires des six maisons primées seront exemptés de la moitié des droits de voirie afférents auxdites constructions (Art. 3).

Une médaille d'or sera décernée à l'architecte de chacune des maisons primées et une médaille de bronze à l'entrepreneur desdites maisons (Art. 4).

Le jury chargé de juger les concours et modi-

1. Délibération en date du 6 décembre 1897.

2. *Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris*, mardi 18 février 1898.

fié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1909 (1) est composé de sept membres du Conseil municipal, du directeur administratif des services d'architecture et des promenades et plantations, ou, à son défaut, d'un membre du Conseil d'architecture désigné par le préfet, de l'architecte-voyer en chef ou, à son défaut, de l'architecte-voyer en chef adjoint, et de trois architectes élus par les concurrents.

Sous réserve de la compétence des sept conseillers municipaux, le jury n'est pas ainsi constitué qu'il doive *a priori* éveiller les méfiances. Et de fait il a souvent fonctionné d'une façon satisfaisante (2) bien qu'il lui soit arrivé plus souvent encore de primer des façades lourdes et d'une décoration extravagante (3). Il serait donc téméraire avancer que l'institution de ce concours ait combattu le mouvement déclanché par le décret de 1902.

Au reste le frein qu'il pourrait y mettre, à supposer que les décisions du jury fussent toujours heureusement inspirées, serait insuffisant pour ne pas dire dérisoire. Combien d'architectes et de

1. *Recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Seine*, p. 386.

2. V. Les concours de façades de la Ville de Paris, année 1899, planches 3, 4, 6; année 1901, planche 5; année 1902, planche 2.

3. V. même recueil, année 1893 planches 1, 4; année 1901, planche 2, 3, 4; année 1902, planche 1; année 1903, planches 2, 3, 5, 6; année 1904, planches 2, 3; année 1905, planches 2, 3.

propriétaires se soucient peu d'une médaille ! combien estiment plus avantageux d'augmenter sérieusement le rendement de leurs maisons que de bénéficier d'une réduction de droits de voirie.

Nous avons mentionné par acquit de conscience le concours des façades, mais il est clair que le remède à la situation actuelle n'est point là.

*
* *

Mais les pouvoirs publics n'ont-ils eux-mêmes rien tenté pour enrayer le mal ? Non, absolument rien n'a été fait. Dix ans se sont écoulés depuis qu'a été promulgué le décret de 1902. Le même texte est toujours en vigueur dans toutes ses parties. Bien plus l'administration se félicite de son œuvre ; elle en contemple avec orgueil les résultats. Voici comment s'exprimait dans un mémoire au Conseil municipal en date du 29 octobre 1908 (1) le Préfet de la Seine :

Plus de cinq années de pratique ont démontré les nombreux avantages offerts aux constructeurs par le décret du 13 août 1902, tant au point de vue de l'hygiène particulière et urbaine qu'à celui de l'aspect des rues de Paris Les cours

1. Mémoire reproduit dans le rapport de M. Adolphe Chérix, relatif au projet de modification du décret du 13 août 1902 et qui en adopte les conclusions, Conseil municipal, *Rapports et Documents*, n° 82.

plus grandes, les appartements mieux éclairés et plus aérés, les façades moins froides et moins monotones, les immeubles moins élevés dans les rues étroites marquent une amélioration sensible à tous les artistes et à tous les hygiénistes.

Cependant, M. le Préfet de la Seine n'a pas pu ne pas entendre les protestations de l'opinion, aussi condescend-il à reconnaître la possibilité de quelques « retouches de surface » à l'œuvre de 1902.

Ce décret, poursuit-il en effet, constitue une étape vers le mieux, mais il est probable que dans un temps plus ou moins long des dispositions nouvelles s'imposeront.

Sans préjudice de l'avenir, il semble que le moment soit venu de préciser les points où l'expérience faite en plus de cinq années sur 60.000 projets environ de grande et de petite voirie a montré la nécessité de quelques retouches de surface, tant pour la plus grande clarté du texte que pour la précision des prescriptions, aussi bien que pour réprimer certains abus qui se sont manifestés dans diverses circonstances.

Ces retouches de surface porteraient sur les articles 3 et 5 du décret (1).

1. Bien entendu nous laissons de côté ce qui intéresse l'hygiène, nous ne retenons que ce qui a trait à l'esthétique des constructions.

« L'article 3 (1) comporte, continue le Préfet de la Seine, dans la délimitation du gabarit des constructions, l'usage de la tangente à 45° qui permet exceptionnellement, c'est-à-dire quand une même construction couvre un important espace bâti entre la façade sur rue et en arrière de monter en retrait à une hauteur indéterminée suivant des pentes à 45°.

« Si ce dispositif ne comporte guère d'inconvénient en ce qui concerne l'hygiène (2) on doit cependant reconnaître qu'il a pour fâcheuse conséquence de produire sur l'horizon de Paris et dans l'alignement de certaines voies des protubérances imprévues et impraticables qui n'auraient pas lieu si le texte de l'article 3 était modifié ainsi qu'il suit.

« Le gabarit prévu à l'article précédent se com-

1. Art. 3. — Le gabarit.. se complète au moyen d'un arc de cercle tangent à la ligne verticale, en son point le plus élevé et d'une ligne droite tangente à cet arc de cercle.

La ligne droite tangente à l'arc de cercle est tracée avec une inclinaison de 45° jusqu'à sa rencontre avec la verticale élevée au milieu de la profondeur du bâtiment prise au rez-de-chaussée.

Toutefois le constructeur peut, s'il le juge préférable, prolonger cette droite jusqu'à sa rencontre avec un arc de cercle tracé dans les mêmes conditions que celui des paragraphes précédents et tangent également au point le plus élevé de la verticale prévue plus haut.

2. La chose n'est pas si sûre que M. le Préfet veut bien le dire. La surélévation indéfinie des toitures ne peut en effet avoir d'autre résultat que d'intercepter, aux dépens des passants et des habitants des maisons, l'air et la lumière.

*plète au moyen d'un arc de cercle tangent à la ligne verticale en son point le plus élevé et d'une ligne droite **horizontale** tangente à cet arc de cercle. »*

Cette modification ne vise rien moins que la suppression de ces profils de combles qui semblent n'en pas finir et le rétablissement des combles plats. L'arc de cercle ne serait plus prolongé par des tangentes à 45° mais par une ligne droite horizontale. L'effet de cette mesure serait appréciable, la limitation de la hauteur des combles nous ramènerait à des constructions plus proportionnées. Cependant cette réforme ne touche qu'un point de la question (1).

Le Préfet de la Seine proposait encore de remplacer l'alinéa 3 de l'article 3 par la disposition suivante :

« Toutefois, quand les gabarits des deux façades d'un même bâtiment donnent des hauteurs différentes, le constructeur peut atténuer cette différence entre les deux gabarits au moyen d'une tan-

1. Le Conseil des Bâtiments civils, consulté sur ce point, s'est prononcé dans un sens négatif, redoutant la généralisation d'une telle limitation autant que les auteurs du décret avaient peu craint celle de leurs mesures imprudemment larges (séances des 23 mai, 3 et 17 juin et avis du 17 juin 1909).

gente à 45° avec l'arc de cercle le moins élevé prolongé jusqu'à sa rencontre avec l'arc de cercle le plus élevé ou sa tangente horizontale. »

L'idée est encore heureuse. Il s'agit d'éviter les lignes brisées du faite des maisons dont l'effet est toujours déplorable, mais il n'y a là qu'une simple faculté laissée au constructeur !

La dernière concession que nous accorde le Préfet de la Seine touche le second alinéa de l'article 5 (1) :

« Il en résulte que le bâtiment par lui visé met dans un état d'obscurité et d'insalubrité les autres maisons de la rue la plus étroite qui, elles, devront se restreindre à 10 et 12 mètres de hauteur ».

« Le second alinéa de l'article 5 dont les graves inconvénients se sont déjà plusieurs fois manifestés, me paraît devoir être supprimé en entier (2) ? »

1. Art. 5: « Lorsque la plus grande distance entre les deux façades d'un même bâtiment n'excède pas 15 mètres, la façade bordant la voie publique la moins large ou du niveau le plus bas peut être élevée, à la hauteur fixée pour la voie la plus large ou du niveau le plus élevé. »

2. Remarquons qu'il n'est point porté atteinte à la faculté édictée par l'article 4 à savoir que « tout bâtiment situé à l'angle de voies publiques d'inégales largeurs, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur les voies les plus étroites jusqu'à la hauteur

Et c'est tout ce que l'on promet ! Satisfaction dérisoire ! Hâtons-nous d'ajouter du reste qu'aucune des modifications annoncées n'a encore vu le jour. Dans la séance du Conseil municipal du 28 novembre 1910, M. Massard est revenu à la charge pour obtenir des mesures effectives du Préfet de la Seine, celui-ci lui a répondu par d'aimables paroles, non dénuées d'ironie (1). Mais les choses sont restées rigoureusement en l'état.

Ainsi, du côté des pouvoirs publics, rien, absolument rien n'a été fait.

fixée pour la plus large, sans que la longueur de la façade ainsi élevée sur les voies les plus étroites puisse excéder une fois et demie la largeur réglementaire de ces voies ».

1. Celles-là mêmes que nous avons reproduites en épigraphe au tête de ce livre.

CHAPITRE II

La véritable solution

*La propriété est un droit individuel
tempéré par un devoir social.*

JACQUES FLACH.

Quel sera donc le remède par lequel nous arrêterons la série des agressions qui tous les jours enlèvent à Paris un peu de sa réputation ? La question est délicate, elle est complexe. Nous l'étudierons dans son fond et sous ses différents aspects, sans désespérer de parvenir à une solution propre à conserver à Paris l'hégémonie que lui donne sa beauté.

*
* *

Il est d'abord un point parfaitement hors de conteste, c'est celui du respect des servitudes. Bon nombre des aspects de notre capitale sont régis par des servitudes formelles. Les contrats passés avec les propriétaires d'immeubles nettement déterminés contiennent des clauses précises qui lient

encore leurs ayants-cause. Si ces clauses sont violées il appartient à la partie contractante dont les stipulations n'ont pas été respectées de poursuivre l'autre partie contractante devant la juridiction compétente, c'est-à-dire en principe devant les tribunaux civils. Nous ne rappelons d'ailleurs ce point que pour mémoire. Nous avons plus haut passé en revue les différents cas de violations de servitudes et à propos de chacun nous avons indiqué les moyens de remettre les choses en état, sous réserve d'une solution plus générale que nous envisagerons un peu plus loin.

Les immeubles régis par des servitudes forment d'ailleurs une catégorie à part. Ils sont relativement nombreux, mais n'en font pas moins exception aux règles du droit commun. Quelle sera la solution de droit commun à appliquer aux constructions « libres ». La menace est telle qu'il urge d'y parer au plus tôt et par des moyens radicaux (1).

Une mesure négative, s'impose tout d'abord avec

1. « L'Administration à elle-même déploré les conséquences d'un décret dont elle était obligée d'autoriser l'application : « Sur deux autres points (Étoile et rue de Rivoli) on a exposé que les constructions nuisaient à l'esthétique de Paris ; mais pour chacun d'eux l'Administration se trouvait désarmée et, tout en reconnaissant le dommage causé à la beauté de la Ville, elle a dû donner des autorisations requises en regrettant de ne pouvoir les refuser. » (Le Préfet de la Seine au Conseil municipal, séance du 9 juin 1909.)

la plus évidente netteté : l'abrogation du décret de 1902. Il n'est aucune de nos perspectives qui n'ait été plus ou moins défigurée à la suite des licences aveugles laissées par lui aux constructeurs modernes. Et les innombrables bâtisses, énormes et criantes de mauvais goût, se sont trop multipliées à sa faveur pour qu'on puisse songer à en maintenir les dispositions imprudentes. Le décret de 1902 a inauguré une ère de sacrilège dans la ville sacrée du goût et de l'harmonie, qu'il disparaisse (1) !

Mais, c'est là une mesure purement négative. Nous n'avons pas déploré l'imprudence d'une réglementation trop lâche pour tomber dans l'absence complète de réglementation. Quelles proportions prendrait alors le mal ? Paris, ville qui ne s'est pas construite en un jour ni au hasard, exige, sous peine des pires déprédations une réglementation jalouse. Cette réglementation cependant doit être intelligente. Elle doit se distinguer à la fois des décrets de 1882 et 1884 et du décret de 1902 en ce qu'elle ne doit pas être une réglementation générale, uniforme, aveugle qui sera forcément dans une ville comme Paris aux quartiers d'origines et

1. « L'œuvre essentielle c'est la modification immédiate et complète de ce décret de 1902 au nom duquel on tolère de véritables scandales. » (*La Chronique des Arts.*)

« Si on continue à appliquer le règlement de 1902, avant cinq ans Paris sera méconnaissable. » (Émile Massard.)

de caractères si divers une réglementation absurde et néfaste.

Il faut donc distinguer, et nous distinguerons : d'une part les voies bordées de constructions régulières et symétriques, véritables ensembles architecturaux, présentant un caractère déterminé, une unité manifeste, constituant bref une œuvre définitive et d'autre part les voies, anciennes ou nouvelles, où les maisons paraissent construites comme au hasard, sans préoccupation d'uniformité, où ne règne aucun style continu d'architecture.

I

Il est deux sortes d'ensembles architecturaux. Les uns sont régis par des servitudes de droit privé, déjà étudiées par nous. Les autres, et c'est de ceux-ci que nous nous occupons, ont été édifiés à une époque relativement récente, sous le second Empire et les premières années de la troisième République, conformément à des alignements rigoureux et aux dispositions très étroites du décret de 1859. Rien ne distingue extérieurement les seconds des premiers ; ceux-ci et ceux-là donnent à la Ville sa physionomie propre ; ils rentrent dans la même catégorie architecturale, ils répondent aux mêmes préoccupations décoratives et sem-

blent être la réalisation d'un même plan préétabli. L'on conçoit difficilement qu'ils ne participent pas de la même nature juridique, et l'on s'étonne qu'ils ne soient point frappés des mêmes servitudes d'aspect.

§ 1

La solution qui s'impose donc d'elle-même est qu'on étende aux ensembles de la seconde catégorie les charges dont sont grevées ceux de la première qu'on assimile, sous le rapport juridique, les uns aux autres. Il y va en effet du même intérêt.

La question a été parfaitement posée par M. Massard dans ces termes : « Nous ne voulons pas ramener le Paris actuel au Paris de 1880, nous n'entendons pas en faire une ville-caserne où toutes les maisons sont semblables et construites sur le même modèle.

« Tout au contraire nous sommes partisans de la diversité des architectures et de l'originalité des façades, mais pour les constructions neuves ou pour les rues et avenues qui n'ont pas de caractère. Nous réclamons le *statu quo*, en revanche, pour ce qui existe, pour les constructions déjà anciennes, pour les rues ou avenues dont les mai-

sons forment un ensemble et constituent un aspect.

« De là à prétendre que nous voulons voir la capitale ressembler à une ruche avec des cellules construites sur le même modèle, il y a un abîme.

Notre projet se résume en ces quelques mots :

« Créer la diversité et l'originalité dans les constructions neuves ;

« Maintenir l'uniformité partout où elle constitue un ensemble harmonique et symétrique digne d'être conservé (1) ».

M. Maujan, sous-secrétaire d'État à l'Intérieur le reconnaissait lui-même franchement lorsqu'il disait.

« Cette commission (interministérielle) (2) classerait — car il faudra bien y arriver, c'est la solution véritable — les rues et places qui ont un caractère artistique comme on classe les monuments historiques (3). »

Le principe de la mesure que nous réclamons

1. Rapports et documents du Conseil municipal, 1909, n° 37.

2 « En tous endroits où un style unique a été adopté on doit le conserver intact à tout prix.

« Par contre je ne suis pas ennemi, au contraire, de la diversité des styles qui ne peuvent que gagner en pittoresque. On évitera ainsi une monotonie fatigante et sans caractère. »

(DU BOIS-MENANT.)

3. *Journal officiel*. Débats parlementaires, Chambre, p. 1623.

est d'ailleurs posé par la disposition législative votée récemment et que nous avons signalée au début de cet ouvrage. L'article 4 du décret du 26 mars 1852 modifié comme suit par l'article 118 de la loi des finances du 13 juillet 1911 : « Le constructeur devra se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites par l'administration dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité *ainsi que de la conservation des perspectives monumentales* et des sites sauf recours au Conseil d'État par la voie contentieuse », cet article, disons-nous, contient en germe toute la refonte de notre régime des constructions. Et de fait, dès aujourd'hui, munie de cette arme, une administration vigilante et éclairée, pourrait assurer le respect de nos ensembles architecturaux. Mais qui ne voit que cette disposition est dépourvue par elle-même de toute efficacité et presque de toute signification, elle ne pose pas une règle formelle, elle consacre simplement une pure faculté de l'administration. Libre à celle-ci d'en user ou de n'en point user. Plus loin, nous le verrons (et nous aurons lieu de reprendre encore cette disposition législative), il ne pourra être question, étant donné la diversité infinie des cas que de laisser à l'administration une faculté reconnue par la loi. Mais ici une mesure plus précise et plus absolue devait être prise de nature à sauvegarder l'aspect de cer-

taines voies pourvues d'un caractère et d'un style, qui doivent les conserver *ne varietur* et dont le dénombrement serait facile.

§ 2

Plusieurs procédés sont possibles pour parvenir à ce résultat : le classement, l'établissement d'une servitude par le moyen d'une convention avec le propriétaire de l'immeuble. Mais ce procédé est fort chanceux, les propriétaires peuvent ne s'y point prêter, l'opération considérable de l'expropriation serait alors nécessaire. Et quand bien même les propriétaires accepteraient la modification apportée à la condition de leur immeuble, il y aurait toujours lieu, en raison des indemnités qu'implique ce procédé, à des dépenses considérables qui pourraient à bon droit arrêter la Ville de Paris. Enfin l'opération serait extrêmement compliquée du fait de la nécessité d'une entente avec chaque propriétaire.

Aussi bien le procédé préconisé par nous est-il beaucoup plus simple, plus économique et plus logique. Il se réduit à frapper d'une servitude, les immeubles en bordure des voies à déterminer ; cette servitude consistant dans l'obligation de ne point modifier leur aspect actuel.

Pour M. Magny ces servitudes donneraient lieu à indemnité (1).

Quant à nous, nous pensons différemment.

A. — C'est en effet un principe de notre droit administratif, que l'établissement des servitudes administratives ne donne pas lieu à indemnité.

Le principe du droit à l'indemnité est posé dans notre droit par l'article 545 du Code civil :

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

C'est le cas d'expropriation qui est visé et ce cas seulement. Or, interdire qu'on bâtit autrement que dans certaines limites, exiger qu'on adopte ou qu'on conserve un certain style de construction, ce n'est pas prendre à quelqu'un son bien, ce n'est pas exproprier.

L'article 1382 du Code civil : *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer*, n'est pas davantage invocable ; cet article, le premier du chapitre des délits et des quasi-

1. Magny, p. 171.

délits ne s'applique en effet qu'aux faits illicites ; or le fait dommageable est ici un fait licite (1).

M. Berthélémy fait encore valoir un argument tiré de l'article 650 du Code civil. Cet article s'exprime ainsi : *Tout ce qui concerne cette espèce de servitude* (les servitudes d'utilité publique) *est déterminé par des lois ou des règlements particuliers*. Or dans les lois administratives nous ne trouvons aucune disposition générale qui permette au propriétaire grevé d'une servitude administrative de réclamer une indemnité, mais seulement des dispositions spéciales à certaines servitudes.

Le Conseil d'État a fait une application frappante de ces principes lorsqu'il a décidé que l'établissement d'une servitude consistant à interdire toute construction dans une zone déterminée, autour des forts et places de guerre (zone militaire), à la suite de la création d'une nouvelle place de guerre, n'ouvrait pas d'action en indemnité au profit des propriétaires des terrains qui en étaient grevés et cela pour cette raison que ce n'était pas une expropriation au sens de la loi du 3 mai 1841 et de l'article 545 du Code civil (2).

1. Voir Berthélémy. *Traité élémentaire de droit administratif*, 6^e édition, p. 585.

2. (Conseil d'État, 5 février 1857, D. 57.3.74.) Voir Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, t. 1, p. 613.

B. — Nous pourrions nous en tenir à cette raison, assurément sans réplique, nous préférons cependant élever notre argumentation et opposer aux prétentions des propriétaires, qui se déclaraient lésés par les servitudes dont nous réclamons l'établissement, des raisons raisonnées, tirées de la logique et de l'équité.

Nous leurs ferons d'abord remarquer que ces servitudes n'en sont point à proprement parler. Il ne s'agit que d'une réglementation spéciale (1). Dès le début du xvii^e siècle il y a eu à Paris une réglementation de la construction des maisons et à l'heure actuelle il n'est pas une ville d'Europe qui n'ait en cette matière sa réglementation. Aussi bien n'est-il pas vraisemblable que l'on rejette le principe même de la réglementation.

Nous objecterait-on le mal fondé d'un changement de réglementation qui ramènerait les cons-

1. M. Bonnier l'a reconnu lui-même dans son rapport joint en annexe au mémoire du préfet au Conseil municipal du 23 juin 1909 (n° 7), rapport qui a pourtant pour objet de défendre le décret de 1902: « Il y a lieu de suivre M. le conseiller Massard et la Commission du Vieux-Paris qui demandent qu'un *règlement uniforme* soit imposé aux propriétaires qui présenteraient une demande de surélévation. » M. Bonnier visait les combles de la rue de Rivoli qui, selon la thèse de l'administration, échappent aux servitudes. Mais on ne voit pas de raisons pour que la solution à laquelle il acquiesce ne soit pas étendue à toutes les rues qui, comme la rue de Rivoli, constituent des ensembles d'une rigoureuse unité.

tructeurs à un régime plus strict et leur ferait perdre les bénéfices peut-être considérables que la réglementation actuellement en vigueur, les laissait libres de réaliser ? Mais, sous réserve des droits acquis, toute modification à une législation ou à une réglementation déjà existante est possible. Quel accueil recevrait devant les tribunaux, tel fils de famille, escomptant un riche héritage, et qui, au lendemain d'une loi modifiant l'ordre successoral ou restreignant la liberté de tester, réclamerait, en raison de la frustration qui en résultera pour lui à la mort de ses parents, des dommages-intérêts au législateur ? Nous nous trouvons en présence de la distinction parfaitement fondée entre les droits acquis sur lesquels on ne peut revenir à moins d'une équitable indemnité et les droits simplement éventuels, les expectatives de droit qui n'ont pas encore de réalité et dont les titulaires possibles ne sauraient invoquer la violation (1). Cette distinction qui se rapporte à la non-rétroactivité des lois a ici sa place. En effet, une loi qui touche à un droit acquis, qui exproprie autrement dit, ne peut pas ne pas donner ouverture à une action en indemnité. Au contraire, une loi qui dis-

1 « Le droit acquis est un droit définitif qui ne peut pas être ravi à celui qui le possède tandis que l'expectative est un droit non encore né, une espérance qui peut s'évanouir » (Planiol, *op. cit.*, p. 90.).

pose pour l'avenir n'a pas à rendre compte du froissement de simples espérances.

La solution que nous proposons reviendrait pratiquement à ceci : Une fois le décret de 1902 rapporté, les immeubles bordant les voies à déterminer retomberaient purement et simplement sous l'empire de la réglementation antérieure, ou bien une réglementation nouvelle serait prise, particulière à cette catégorie de constructions, ce qui revient identiquement au même. Et ce que nous proposons n'est en effet ni plus ni moins que le retour pour une catégorie particulière de constructions à la réglementation de 1882 et 1884. Aussi bien les dispositions de 1902 n'ont pas été décrétées éternelles, et nul principe ne s'oppose à ce que, ainsi que le bon sens l'exige, l'on rompe avec le principe absurde d'une réglementation uniforme, à ce que l'on distingue dans Paris entre les quartiers différents en leur appliquant des réglementations différentes et appropriées.

C. — Et pourrait-on concevoir, nous raisonnons maintenant bon sens après avoir raisonné logique, que du fait de la remise en vigueur d'une réglementation sous l'empire de laquelle s'élevèrent de si nombreuses constructions, d'une réglementation qui fut pendant tant d'années et jusqu'à hier encore le droit commun et d'une réglementation large puisqu'elle autorisait des constructions à

cinq étages, les propriétaires des dites constructions, prétextant à l'envi de leur intention d'y ajouter un étage, réclament une indemnité? cette indemnité représentant le supplément de revenu locatif que leur aurait procuré la surélévation de leurs immeubles à la hauteur maximum permise par une mesure, rapportée avant qu'ils aient mis à profit ses dispositions. Nous tombons ici dans l'absurde (1).

Ainsi la logique et le bon sens, indépendamment des principes formels de notre droit administratif, s'opposent à ce que la mesure de protection que nous proposons, mesure de réglementation d'ensemble pour une catégorie donnée de voies de la capitale donne lieu à des dommages-intérêts. La

1. C'est la raison pour laquelle la solution proposée par M. Caron de quelques bonnes intentions qu'elle témoigne, ne saurait être acceptée.

M. le Préfet de la Seine. — Je vous serais obligé, M. Caron, de me dire quelles dispositions vous auriez prises (pour prévenir les surélévations de la place de l'Étoile).

M. Ernest Caron. — J'aurais d'abord essayé, avant d'autoriser la construction, de m'entendre amiablement avec le constructeur pour limiter, d'accord avec lui, la hauteur de sa construction, même au prix d'une indemnité; à défaut d'entente amiable, j'aurais, au besoin en invoquant l'utilité et l'esthétique publiques, poursuivi l'obtention d'un décret d'utilité publique permettant d'exproprier les acquéreurs de ces terrains (*Exclamations*).

M. le Préfet de la Seine. — De la sorte, ceux qui voudraient se faire exproprier n'auraient qu'à manifester l'intention de construire à une certaine hauteur (Séance du Conseil municipal du 9 juin 1909).

principale objection que l'on aurait pu y faire tombe donc et la question de préservation de nos perspectives architecturales, non encore protégées par des servitudes, pourrait être aisément et promptement résolue par une disposition réglementaire.

§ 3

A la même occasion, il conviendra d'unifier notre système de protection de tous les aspects esthétiques de la capitale, c'est-à-dire de ramener à une seule nature juridique et les servitudes de droit privé déjà existantes et les mesures réglementaires destinées à les compléter; cette assimilation nous permettra de confier le soin d'en assurer le respect à une autorité unique, ultime réforme à laquelle nous consacrerons plus loin les développements nécessaires.

Il s'agira comme le propose M. Magny « de codifier en quelque sorte toutes les servitudes de droit privé... et au moyen d'une disposition législative de les transformer en *servitudes légales d'utilité publique*.

« La servitude légale d'utilité publique peut comprendre indistinctement des obligations de faire ou de ne pas faire ; le décret-loi du 26 mars 1852

a pu ainsi imposer aux propriétaires la servitude de nettoyer la façade de leur maison tous les dix ans, et par contre la servitude de reculement interdit toute réparation à la partie de l'immeuble sujette à reculement.

« Elle ne peut s'éteindre ni par convention, ni par prescription et pour l'établir il serait simplement nécessaire d'assimiler *l'intérêt artistique* à *l'intérêt public* au moyen d'une loi, l'article 650 du Code civil déclarant en effet que « tout ce qui concerne cette espèce de servitude est déterminé par des lois ou des règlements particuliers (1). »

Par ces diverses mesures nous avons maintenu, là où elle ressort clairement, l'unité des grandes voies de la capitale ; nous avons sauvé des déformations les lignes de ces belles ordonnances architecturales ; nous avons assuré la conservation de ses aspects et de ses perspectives en quelque sorte classiques.

II

Mais à quel régime seront soumises les constructions là où ne s'appliqueront pas les règles strictes par nous préconisées pour les ensembles

1. Magny, *op. cit.*, p. 168.

dotés d'un style uniforme ? Le décret de 1902 a été rapporté. Quel régime lui substituerons-nous ?

Il est deux solutions dont nous nous tiendrons à égale distance : la réglementation large ou l'absence de réglementation qui donnerait lieu aux pires abus (ne nous sommes-nous pas donnés comme tâche de réagir contre les effets du décret de 1902 ?) et une réglementation trop stricte et uniforme qui nous ramènerait à la ville-caserne. Il serait déplorable d'étouffer l'imagination de nos jeunes architectes, d'étouffer dans l'œuf leurs conceptions. Il bon, il est nécessaire que de libres initiatives puissent se produire, que des essais nouveaux soient tentés. De l'exercice d'une liberté heureusement comprise a toujours jailli le progrès et de nouvelles formes peuvent très bien surgir demain, à la faveur d'un régime suffisamment libéral, pour le plus grand bien de l'art. Cependant nous avons été témoins des excès qu'ont rendus possibles les licences concédées aux architectes par le décret de 1902. La leçon ne saurait être oubliée. Il importe absolument de prendre des garanties.

Tournerions-nous dans un cercle vicieux ?

Le principe

Nous touchons ici au point central de notre thèse qui en est aussi le plus délicat. Nous affirmons

que nulle part, dans aucune ville et dans Paris moins que dans toute autre, dans Paris la ville de la beauté, c'est-à-dire de l'ordre et de l'harmonie, dans Paris, la ville du bon goût, de l'élégance et de la distinction, l'on ne saurait laisser construire absolument au hasard, au gré des fantaisies peut-être heureuses mais peut-être aussi monstrueuses des propriétaires et des architectes. Il y va plus que de l'intérêt de Paris. Il y va de l'intérêt de la France et je dirais même du monde civilisé. C'est au premier chef une question d'intérêt public (1). Or partout où l'intérêt public se trouve mêlé à l'intérêt privé, celui-ci de par le bon sens, l'équité et la loi cède le pas à celui-là (sous réserve toujours, bien entendu, des situations existantes, des droits acquis, auxquels l'on ne s'aurait porter atteinte, et encore seulement au cas où l'utilité publique légalement constatée l'exige, que sous la condition d'une juste et préalable indemnité).

En vertu de ce principe « le propriétaire voisin d'un cimetière ne pourra ni construire, ni creuser un puits à une distance de moins cent mètres (2) » ; de même celui qui tient à fonder un établissement industriel devra, si son établissement est classé parmi les ateliers dangereux, insalubres ou incom-

1. Voir notre introduction.

2. Décret du 7 mars 1808.

modes, subir la formalité d'une enquête et obtenir l'autorisation préfectorale (1); enfin celui qui possède une maison pourra se voir contraint d'y exécuter des travaux d'assainissement, ou même être privé de la faculté de la louer pour être habitée (2).

Estimera-t-on que l'esthétique importe moins que l'hygiène et la salubrité, que l'esthétique est un domaine où ne sauraient être froissés d'intérêts matériels et où ne saurait en conséquence intervenir de réglementation. Tel n'est point notre avis. Nous estimons que les intérêts moraux méritent protection au même titre, sinon à un titre supérieur, que les intérêts matériels. La personne humaine est respectable aussi bien lorsqu'elle proteste contre le laid que contre le malsain et le dangereux, si tant est qu'on puisse opposer les trois choses.

Eh ! quoi l'on protège l'ouïe en interdisant sur la voie publique le vacarme insolite, l'on protège l'odorat en soumettant les établissements incommodes à une réglementation sévère. Et l'on ne protégerait pas la vue ! comme s'il n'était pas « aussi désagréable aux yeux des passants de se heurter à quelque construction massive ou bizarre rompant la perspective qu'à l'oreille d'être

1. Décret du 15 octobre 1810.

2. Loi du 13 avril 1850 ; Planiol, *op. cit.*, p. 386.

écorchée par des sons discordants ! » (1) Mais on la protège, les affiches pornographiques ne sont-elles pas interdites (2), certaines exhibitions sur la voie publique prohibées ? Seules échapperaient donc à toute réglementation les spectacles les plus en évidence, les plus encombrants et, qui plus est, sont destinés à persister dans la durée !

Mais ! vont se récrier les spéculateurs, quelle est cette expropriation ? Sous prétexte de beauté, vous allez arbitrairement contrarier notre liberté de bâtir ? Tel terrain, acheté de nos deniers, peut-être fort cher, n'est-il pas bel et bien à nous, ne sommes-nous pas libres d'en disposer comme bon nous semble, au nom de quel principe nous empêcher d'y construire comme il nous plaît ? Nous usons d'un « droit naturel » (3).

1. Jules Claretie, dans *Le Temps*.

2. Tout au moins en théorie.

3. C'est l'expression dont se sert M. Bonnier dans son rapport au Préfet de la Seine du 21 mai 1909 (rapport qui n'a pas été publié et dont nous devons la communication à son obligeance personnelle) : « On constate simplement... que les propriétaires de toute cette région (le quartier de l'Étoile), comme beaucoup d'autres d'ailleurs, construisent au maximum de hauteur, cherchant à tirer tout le parti possible de leurs immeubles.

« Cela est déplorable, mais c'est la force des choses et le droit naturel, et on ne voit pas comment y remédier avec de simples règlements. »

Un peu plus loin, M. Bonnier ajoute : « Le Conseil municipal de

C'est ici que je les arrête. Tout d'abord aucun constructeur n'a jamais eu le droit absolu, illimité, de bâtir entièrement à sa fantaisie. Ce droit s'est toujours heurté à des prescriptions touchant la salubrité, l'hygiène, et à une réglementation, si large fût-elle, relative à la hauteur et aux saillies des maisons. Le droit de construire a donc toujours connu des limitations, tirées de l'intérêt public. Les garanties d'ordre esthétique, comme nous nous sommes attachés à le démontrer plus haut, se réclament elles aussi de ce même intérêt public.

D'ailleurs nous contestons la conception même du prétendu droit dont se prévalent les propriétaires de terrains. Tel terrain vous appartient, d'accord, mais a-t-il jamais été admis que le droit d'user et d'abuser de son bien aille jusqu'à l'incommodation d'autrui !

Point n'est besoin de faire intervenir la théorie

Paris et l'administration ne s'y trompent point. Ils ne limitent et ne doivent limiter les constructions que par les nécessités de l'hygiène comprises dans leurs plus larges acceptions. »

Nous ne nous chargeons pas de concilier cette opinion avec celle qu'exprimait M. Bonnier dans la phrase que nous avons placée en épigraphe à notre introduction, à savoir que « l'esthétique est pour le peuple un droit au même titre que l'hygiène ». Si l'esthétique est un *droit pour le peuple*, elle ne saurait être brimée par le prétendu *droit naturel* individuel des constructeurs et si elle l'est au même titre que l'hygiène, pourquoi ne donnerait-elle pas lieu à une réglementation, tout comme l'hygiène ?

de l'abus du droit. L'ouvrier, non lié par un contrat, et qui se met en grève sans raison, dans la seule intention de nuire à son patron peut abuser de son droit, on se demande cependant à quel principe juridique il peut bien avoir contrevenu. En effet l'ouvrier ne porte pas atteinte au *droit* de son patron. Il en va tout différemment du constructeur sur la voie publique. Celui-ci, en élevant des horreurs, manque au respect le plus élémentaire dû à la personne humaine, représentée par ces passants *pour qui la rue est faite*, il outrage le goût et la pudeur du public, il porte une atteinte aussi nette que grave aux droits de la collectivité.

Et de telles atteintes seraient tolérées, que dis-je, auraient droit de cité?

« Non, ce n'est pas admissible ! L'intérêt général, l'intérêt de la collectivité doit l'emporter ici sur l'intérêt particulier, sur l'intérêt égoïste.

« C'est tout un droit nouveau qui commence à se dresser contre le droit abusif de la propriété : c'est le droit à la beauté, un droit collectif qui doit primer celui de l'utilité particulière » (1).

Comme le dit si bien la maxime familière : La liberté de chacun s'arrête là où commence la liberté d'autrui. Le droit de chacun expire à la limite de son devoir.

1. Ch. Beauquier, à la Chambre, séance du 18 novembre 1912.

« Charbonnier est maître chez lui ? » ou bien encore : « je suis chez moi, je fais ce que je veux ! »... Cette formule anarchiste a un aspect aussi respectable au premier abord que faux après examen.

« Le charbonnier n'est pas du tout maître chez lui, pas même le charbonnier des carrefours de nos forêts. Le charbonnier n'est pas libre de vendre à faux poids ; le charbonnier n'est pas libre de se soustraire au service militaire ; le charbonnier n'est pas libre de négliger le paiement de ses contributions.

« Avant d'être chez lui, le charbonnier est en France, il *est chez nous* (1). »

Le Code a lui-même exprimé cette pensée dans l'article où il définit le droit de propriété « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ». Or les lois et les règlements ont pour objet essentiel en même temps que pour principe et raison d'être la protection, les droits de la collectivité : barrière juridique opposée au nom de l'intérêt de tous aux envahissements des ambitions et des cupidités particulières et qui maintiennent l'exer-

1. (Bonnier, *Conférences sur les règlements de voirie*, p. 3). M. Bonnier appliquait ces principes à l'hygiène. Mais n'a-t-il pas déclaré lui-même que l'esthétique était pour le peuple un droit au même titre que l'hygiène.

cice de la propriété dans les limites honnêtes et raisonnables que commande le respect du droit de chacun.

« Les règlements de voirie, a écrit M. Bonnier, comme tous les règlements, prennent leur origine dans la nécessité de limiter la liberté de l'individu en vue de l'intérêt général. Elles résultent directement de l'état de société » (1).

Avez-vous donc le droit, MM. les propriétaires, dans un terrain qui vous appartient, de faire des fouilles au point de compromettre la solidité des constructions voisines? Le transformerez-vous à votre gré en champ d'engrais aux exhalaisons pestilentielles? Et si le terrain et son sous-sol vous appartiennent (sous ces réserves encore), est-il aussi sûr que votre propriété comprenne également l'espace au-dessus. Votre propriété, souterraine, terrienne, est-elle nécessairement aérienne? Car enfin l'air, l'espace appartiennent à tous. C'est le domaine public. Votre construction elle-même est un empiètement. A tout le moins le rachèterez-vous en l'élevant suivant les règles de l'art. Et il est certaines exigences du goût public dont vous ne pouvez pas ne pas avoir l'obligation de tenir compte. Aménagez vos intérieurs comme bon vous semble, vous êtes chez vous; mais pour ce qui est des façades,

1. Bonnier. *Conférence sur les règlements de voirie*, p. 3.

vous n'êtes plus absolument chez vous, vous êtes chez le passant. Les immeubles qui bordent une voie publique font partie de cette voie. Ils sont eux aussi des éléments du domaine public tout au moins quant à leur partie extérieure, qui s'offre à tous les regards. La rue est à tous, les façades qui la bordent relèvent de la collectivité.

Cette idée a été magistralement exprimée dans une page de Charles Blanc, qu'il nous est impossible de ne pas reproduire en son entier :

« Dépourvu de beauté, un édifice peut être un ouvrage d'industrie ; ce n'est plus une œuvre d'art. La définition même de l'architecture lui impose donc la loi d'être belle. Mais un autre sentiment le lui commande, un sentiment vague, non défini encore et qui cependant réside au fond de la conscience universelle.

« Si l'homme vivait dans le désert et qu'il eût la puissance d'élever à lui seul des bâtiments, il lui serait loisible de les concevoir bizarres, laids, grotesques même, puisqu'ils plairaient au constructeur et n'offenseraient les regards de personne ; mais dès qu'une société se forme, dès qu'elle occupe une étendue de pays limitée par des montagnes, des fleuves ou des mers, dès qu'elle se réunit dans des cités, *le droit d'ériger des constructions ne peut plus être séparé du devoir de les*

faire belles. Tout édifice intercepte l'air que nous respirons, la lumière qui nous réchauffe, le jour qui nous éclaire ; il couvre une portion de la surface du globe où se meurt notre existence : il est donc juste qu'il nous dédommage, au moins par sa beauté, des bienfaits dont il nous prive. Qu'est-ce à dire ? On pourrait obstruer la circulation, comprimer l'air, nous dérober les rayons du soleil, et cela sans compensation ? L'on nous cacherait la vue du ciel, la grâce du paysage ou l'horizon de la mer, les beautés de la nature enfin, sans nous offrir en échange le spectacle d'une autre beauté ? Et que serait-ce donc si au droit de limiter et de bâtir l'on ajoutait encore la faculté d'affliger nos yeux par l'image de la laideur ? Le caprice d'un seul pourrait-il nous condamner, nous et nos descendants, à subir, comme un supplice de tous les jours, une difformité en pierre de taille ?... Non, les sociétés ne se formèrent pas à de pareilles conditions. *Le respect qui leur est dû oblige le constructeur à devenir architecte, et lui fait du culte de la beauté un devoir.*

« Le philosophe américain Emerson appelle égoïste tout ce qui est bâti sans art et ce mot renferme une pensée profonde qu'a développée en ces termes un artiste anglais, M. Garbett (*Rudimentary Treatise on design*) : « Le déplaisir que nous cause un bâtiment sans architecture est vu et senti

quoique la masse des spectateurs ne sache pas se rendre raison du défaut qui la choque dans la construction. Ce défaut, c'est l'égoïsme (*selfishness*). On peut rire si l'on veut, on peut me dire que c'est là un vice moral qui n'a rien à faire avec des pierres et des briques ; je maintiens, moi, que l'expression de ce vice moral ou de tout autre de la même nature a beaucoup à faire avec la beauté d'un édifice, car c'est l'esprit qui voit : l'œil se borne à lui présenter les objets ; c'est l'esprit qui les discerne. S'il en est ainsi, n'est-il pas évident que les qualités qui nous plaisent ou les défauts qui nous déplaisent dans un édifice appartiennent à l'ordre moral ? Est-il possible que le blanc et le noir, la ligne droite et la ligne courbe affectent l'esprit, si ce n'est par l'idée qu'ils représentent ? Un édifice blesse les regards de tous les spectateurs lorsqu'ils sentent qu'on l'a élevé sans penser à eux, sans s'inquiéter s'il y avait des yeux au dehors comme au dedans. Cette rudesse égoïste doit être adoucie par la politesse et cette politesse nous l'appelons architecture. »

« Dans les temps antiques, le soin de veiller à la dignité des bâtiments était une magistrature enviée. De même que la police de nos cités interdit sur la voie publique des dissonnances trop cruelles, de même l'édile antique protégeait la vue des

citoyens contre la laideur et représentait ainsi la beauté dans la loi (1). »

A Rome tout ce qui pouvait nuire au point de vue architectural à la beauté de la ville était sévèrement prohibé. C'est ce qu'on exprimait par la formule presque sacramentelle : *Ne aspectus urbis deformetur* (2). De nombreux règlements chargèrent successivement les prêteurs de veiller à la bonne construction des bâtiments et d'en assurer la commodité et l'élégance. On alla même jusqu'à prescrire la destruction de tous ceux qui seraient susceptibles de contrarier l'ornement et la décoration extérieure des cités (3).

La Ville Lumière n'a-t-elle pas lieu de s'inspirer de l'exemple de la Ville Éternelle ? D'autres villes tiennent leur réputation de leur commerce, de leur emplacement pittoresque, ou de leur climat, Paris tient la sienne de sa beauté. Peut-il être permis à ses représentants, aux représentants de la France, aux autorités chargées de veiller sur elle, de s'en désintéresser au point de la laisser succomber sous « les fantaisies architecturales d'un mercantilisme grossier ». Et peut-on concevoir que

1. Ch. Blanc. *Grammaire des arts du dessin*, p. 68.

2. Bidaux. *Thèse précitée*, p. 561.

3. *Diruenda sunt omnia quæ in publico quocumque loco, contra ornatum et commodum ac decoram faciem civitatis exstructa noscuntur. Cod., 1, 6, lib. VIII, tit. 12.*

Paris, la ville de l'harmonie, devienne, faute de réglementation, la ville de l'anarchie (1).

Non, le respect de la liberté et de la propriété individuelle ne vont pas jusque-là. Et sous peine de renier tout sens esthétique, d'abdiquer comme pays de culture et de civilisation, de nous mettre pour tout dire au rang des barbares, nous ne saurions prendre notre parti de pareils attentats, ni admettre que les pouvoirs publics affichent une telle désinvolture à l'égard d'empiètements aussi éhontés sur le patrimoine de tous, se faisant complices, par leur coupable tolérance, de la défiguration de Paris.

L'application du principe

Actuellement le Préfet de la Seine ne peut s'opposer à une construction pour de simples motifs d'esthétique (2). Tout arrêté refusant l'autorisa-

1 Voir notre introduction.

« Quant au style des maisons, quoique partisan de toutes les libertés en art, il me semble cependant qu'une commission d'artistes serait précieuse pour calmer quelques tentatives qui menacent de compromettre définitivement cette renommée du bon goût français, universellement reconnu jadis. » (H. Guillaume, architecte).

Nous reviendrons plus loin, p. 191, note, sur cette question d'« une commission d'artistes ».

2. Rappelons brièvement les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de bâtir à Paris. Elles sont fixées par le décret-

tion de bâtir fondé sur des considérations étrangères à la sûreté et à la salubrité, comme le souci de la décoration extérieure de la maison, le style

loi du 26 mars 1852 et le règlement sanitaire pour la Ville de Paris publié le 22 juin 1904, en exécution de la loi du 15 février 1902 sur la protection de la santé publique (*Recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Seine*, partie municipale, année 1904, p. 392).

« Tout constructeur de maison avant de se mettre à l'œuvre devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au devant de son terrain et s'y conformer (art. 3 du décret de 1852).

« Aucune construction neuve ou modification de construction existante ne pourra être entreprise sans une autorisation préalable du préfet.

« A cet effet, le propriétaire devra remettre à l'Administration avec sa demande, et revêtus de son visa, les dessins cotés (plans, coupes et élévations) de tous projets de travaux.

« Les dessins seront remis en double expédition et devront porter l'indication de toutes les conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire (art. 19 du règlement de 1902).

« L'autorisation de construire, conformément aux dessins produits à l'appui de la demande, sera délivrée au propriétaire dans le délai de vingt jours à partir de la date du dépôt.

« A l'expiration du délai de vingt jours ci-dessus indiqué, le propriétaire qui n'aurait pas reçu l'autorisation pourra commencer les travaux (art. 20 du règlement).

« Le dossier remis à la Préfecture de la Seine est envoyé aux géomètres qui dressent le « bulletin du plan » contenant les indications nécessaires sur les largeurs des voies et les architectures obligatoires, adressé ensuite à l'architecte-voyer d'arrondissement qui étudie les pièces et constate si les plans présentés sont conformes aux règlements en vigueur.

« Si non, il propose un refus qui est formulé par un arrêté du préfet.

« Si oui, il propose de permettre et renvoie le dossier à l'architecte-voyer en chef qui contrôle et donne son avis à la suite de quoi le préfet prend un arrêté d'autorisation » (Bonnier, rapport précité).

des façades en bordure d'une rue monumentale manquerait de base légale.

Le préfet ne peut exiger qu'une chose : que la construction soit conforme aux règlements en vigueur et renfermée dans les limites prévues ; peu importe que ces règlements soient inesthétiques.

M. Magny rappelle que la jurisprudence du Conseil d'État est à cet égard formelle et que c'est inutilement que le baron Haussmann, Préfet de la Seine, voulut astreindre les propriétaires de maisons nouvelles à mettre de l'harmonie dans leurs constructions et qu'il leur prescrivit dans un même îlot, en délivrant des alignements, de placer les grands balcons, corniches et bandeaux sur un même plan horizontal, si la pente du sol le permettait, ou dans le cas contraire, de graduer les « décrochements » afin qu'en perspective l'œil aperçut la régularité des ouvrages décoratifs (1).

L'administration n'a même pas le droit d'exiger une décoration quelconque des façades. Que dis-je les façades elles-mêmes peuvent être construites avec n'importe quels matériaux, pourvu qu'ils soient solides. Elles sont le plus souvent construites en pierre de taille, mais il n'y a là rien d'obligatoire. L'on en voit en briques de toutes les couleurs, en ciment armé, il en est d'autres qui portent un revê-

1. Conseil d'État, *Recueil Lebou*, affaire Delondre, 7 avril 1859.

tement de grès flammés, tel cet immeuble voisin de la place d'Italie qui offre aux regards des passants une surface de carreaux jaune-clair, encadrée d'une guirlande lie de vin, horreur des horreurs ! Certains constructeurs élèvent encore, à même la rue, des charpentes de fer, armatures de vastes entrepôts, desquels toute architecture est rigoureusement bannie. L'on a visé à l'économie ou bien encore l'on a voulu éprouver la solidité de certains matériaux. Et c'est le bon public qui paie les frais de ces diverses expériences !

§ 1

C'est précisément contre ces errements que nous entendons réagir. Désormais aucune construction ne pourra être élevée sans satisfaire non plus seulement à des qualités d'ordre sanitaire, mais encore à des qualités d'ordre esthétique. Et voici en fait ce que nous proposons : Le décret de 1902 une fois rapporté, il conviendra de le remplacer par un autre qui fixera de nouvelles limites aux hauteurs comme aux saillies. Ces limites, tout au moins en ce qui concerne les combles, s'inspireront des décrets antérieurs ; la proportion d'un tiers de la hauteur totale de l'édifice qu'accorde aux combles le décret de 1902 étant manifestement exagérée.

Quant aux dispositions sur les saillies dont d'heureuses applications, rares il est vrai, ont pu être faites, leur revision donnera lieu à un examen délicat dont nous ne pouvons, bien qu'une réduction du gabarit actuel nous paraisse raisonnable, préjuger le résultat. Nous nous contentons de poser en principe que l'objectif du nouveau décret sera de ramener les constructions, à venir à la mesure de Paris. Par mesure de prudence la disposition de l'article 43 du présent décret sera conservée qui permet pour les constructions privées ayant un caractère monumental ou, pour des besoins d'art, de science et d'industrie des dérogations aux règles relatives à la hauteur et aux saillies sur l'autorisation du Préfet de la Seine après avis du Conseil général des bâtiments civils (1)

1 Le Conseil général des bâtiments civils a été constitué par un décret du 3 mars 1891 en vue de seconder le « service des Bâtiments Civils et des Palais Nationaux. Ce service dépend du ministère des Beaux-Arts et a pour objet l'entretien des monuments appartenant à l'État qui, à raison de leur caractère artistique, ont fait l'objet d'un classement administratif et, soustraits à l'entretien par le service affectataire, ont été placés sous l'administration du ministère des Beaux-Arts.

Il se compose de quatre inspecteurs généraux des bâtiments civils et de six architectes, renouvelés par moitié tous les deux ans.

« Ce Conseil, appelé à donner son avis sur les projets d'architecture qui lui sont soumis par les diverses administrations de l'État, des départements et des communes ainsi que sur les pourvois formés devant le Conseil d'État ou les Conseils de Préfecture, est chargé

et avec l'approbation du ministre de l'Intérieur. Cette disposition est en effet, comme le dit parfaitement M. Bonnier, la « soupape nécessaire à toute réglementation », soupape dont le jeu est d'ailleurs réglé par de sérieuses garanties.

§ 2

Mais le trait original de la réglementation nouvelle c'est que l'administration ne sera plus tenue de délivrer d'autorisation de bâtir à tout constructeur dont les plans se maintiendraient dans les limites du nouveau décret. En effet, ces limites n'ont été tracées que pour prévenir les abus qu'amènerait inmanquablement l'absence de toute réglementation. Mais elles ne constituent pas un droit. Il est posé, d'une façon générale, que les hauteurs et les avant-corps des constructions à Paris ne dépasseront pas certaines cotes, mais il est également entendu que toutes les hauteurs et tous les avant-corps n'atteindront pas nécessairement à ces cotes (1).

d'examiner les plans généraux d'alignement des Villes, ainsi que les projets de monuments à ériger sur les places publiques» (Magny, *op. cit.*, p. 116).

1. Il convient de remarquer qu'actuellement il n'existe pas de droit absolu au gabarit maximum fixé pour les saillies. Ces saillies constituent en effet des empiétements sur le domaine communal. L'admi-

L'Administration préfectorale éclairée au besoin par des organes spéciaux de la Préfecture de la Seine (Commission administrative des Beaux-Arts, comité technique et d'esthétique) aura la faculté de se mouvoir en deçà des limites extrêmes posées par le décret (1) et c'est ainsi que le droit de bâtir

nistration s'est bien engagée à ne pas autoriser de saillies au-delà d'un certain maximum, mais cette disposition ne limite point, comme celle qui détermine la hauteur maximum des maisons, le droit de propriété des particuliers lequel, suivant les principes admis, comprend, outre le sol et le sous-sol, le dessus du sol ; elle fixe simplement le maximum de concession qu'accordera l'administration sur une partie de son domaine.

M. Bonnier dans son rapport du 11 juillet 1897 a parfaitement mis la chose en lumière lorsqu'il a déclaré « que les saillies fixes étaient considérées comme l'extrême limite de ce que la ville abandonnait de son domaine à chaque particulier, la réalisation de ces saillies étant une faculté non une obligation (1) ».

Les saillies sont donc des occupations temporaires que l'administration est toujours libre d'accorder ou de refuser et pour employer la formule consacrée, « essentiellement précaires et révocables » (Bequet. *Répertoire de droit administratif*, t. 28, n° 298 et Aucoc. *Conférence*, t. III, p. 1077).

L'innovation que nous proposons, si l'on y regarde de près, n'est donc en ce qui concerne les saillies, que l'application intelligente et judicieuse des principes existants.

1. Par méfiance de l'incompétence des fonctionnaires, l'on pourrait être tenté d'investir du soin de statuer sur les qualités esthétiques des constructions nouvelles une commission recrutée parmi les « compétences » du monde des arts « Il existe une commission du Vieux-Paris, a-t-on dit, pourquoi ne pas créer une commission du Paris-Moderne, chargée de contrôler les nouvelles constructions au point

1. *Recueil Jourdan*, p. 57.

se tempérera éventuellement de restrictions tirées de considérations esthétiques (1).

*
* *

Nous n'ignorons pas qu'en proposant cette mesure franchement novatrice pour ne pas dire

de vue du bon goût et de l'effet d'ensemble. » L'idée est juste dans son inspiration, mais son application serait déplorable. Ce serait ouvrir la porte à tous les maux du parlementarisme. Ce serait introduire la confusion et l'irresponsabilité générale, qui rendrait possibles toutes les collusions. Le remède serait pire que le mal. De deux choses l'une en effet, dans une commission, ou les commissaires se reposent les uns sur les autres et ne font aucune besogne utile, ou l'un d'eux dirige et décide à lui seul, entraînant les autres derrière lui, sans cependant que la responsabilité cesse d'être collective, c'est-à-dire diluée et pratiquement nulle. Notre solution comporte au contraire une responsabilité très nette. Si une faute a été commise, une sanction sera possible et l'on saura qui frapper. Quant à la question d'incompétence, nous répondons qu'il est du devoir, de la fonction des préposés aux services d'architecture d'être compétents dans leur sphère et qu'ils ont d'ailleurs toute latitude pour s'éclairer, comme nous l'avons dit, auprès des conseils à compétence spéciale, dont ils sont entourés.

1. Il est à remarquer qu'il est, actuellement même, toute une série de cas dans lesquels l'Administration pourrait le plus légitimement du monde, imposer aux constructeurs une architecture déterminée. Ce sont les cas où la Ville vend des terrains qui jusque là étaient des dépendances du domaine communal (c'est ce qui s'est produit pour les terrains du Champ de Mars, voir le dernier alinéa de la note p.99) ou qu'elle revend après les avoir expropriés. Ces cas de revente après expropriation sont assez nombreux. Les droits de la Ville de Paris en matière d'expropriation sont considérables en vertu du décret-loi du 26 mars 1852 complété par la loi du 10 avril 1912 (voir notre intro-

révolutionnaire, nous affrontons l'unanimité de la doctrine et de la jurisprudence. Il est en effet établi (1) que « si l'administration veut donner à une rue de Paris une architecture particulière, elle doit faire une convention spéciale avec les propriétaires, et qu'à défaut d'une pareille convention, elle doit agir par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, puis revendre les propriétés ainsi acquises avec la condition, pour l'acquéreur, de se conformer au plan arrêté et de construire selon le mode d'architecture voulu » (2).

duction) et ces dernières années elle en a fait un large usage. Rien ne l'eût empêché d'insérer dans les contrats de vente des terrains expropriés, des clauses relatives à l'aspect extérieur des maisons à y bâtir. C'est à ce procédé qu'il a été fait appel pour la création de toutes les servitudes qui régissent à Paris un si grand nombre d'immeubles et auxquelles Paris est redevable de ses plus beaux aspects; (voir p. 94 et suiv.). Si ce procédé eût été appliqué les horreurs qui affligent nos yeux tout le long des parties récentes du boulevard Raspail, celle que l'on édifie dans la rue nouvellement percée en face de la place de la Sorbonne auraient pu être évitées. Ainsi les meilleures armes dorment entre les mains d'une administration négligente.

1. Daubanton, *Code de la voirie*, p. 39; Dumoy, *Traité du domaine*, p. 478; Féraud-Giraud, *Servitudes de voirie*, n° 78; Husson, *Traité de la législation des travaux publics*, p. 404; Gillon et Stourm, *Traité de la grande voirie*, n° 226; Guillaume, *Traité pratique de la voirie urbaine*, n° 297.

Cass. crim., 15 août 1830, D. P., 30, 1, 358; 13 janvier 1834, Manigol, D. P., 45, 5, 536; 7 mars 1862, D. P., 63, 1, 200; Cons. d'État, 6 décembre 1844, Taque, *Leb. chr.*, p. 618; 14 mars 1845, Pajot, *Leb. chr.*, p. 108; 7 avril 1859, Delondre, *Leb. chr.*, p. 692; 19 juin 1863, Minel, *Leb. chr.*, p. 503.

2. Bidaux. Thèse précitée, p. 560.

Il semble qu'il y ait là une contradiction au principe suivant lequel les servitudes administratives ne sauraient donner lieu à indemnité ; mais ce principe ne peut s'appliquer que lorsque l'administration tire son pouvoir d'édicter des servitudes de la loi, la loi seule, dans notre droit, pouvant apporter des restrictions à la propriété et à la liberté individuelles. Mais, outre que nous ne craignons pas de bouleverser les notions jusqu'ici trop en cours, en notre matière, de propriété et de liberté individuelles, nous entendons bien que le pouvoir de restriction que nous proposons de confier à l'administration lui soit reconnu par une loi.

Ainsi les constructions à venir seront contrôlées sous le rapport esthétique et dans la décision de l'autorité chargée de statuer à cet égard, il sera tenu compte, non seulement des qualités esthétiques de l'immeuble en lui-même, mais encore du cadre dans lequel il est appelé à prendre place, de l'ambiance générale, de l'ancienneté ou de la nouveauté du quartier, du caractère des constructions contiguës, du style de la rue. L'immeuble doit-il s'élever aux abords d'un monument public, il sera tenu la main à ce qu'il ne lui porte pas défi par ses dimensions exagérées ou sa décoration outre-cuidante (1).

1. M. André Hallays a donné sur ce point une excellente formule :
« Que les architectes mettent en harmonie leurs constructions avec les

La variété des aspects de la capitale est telle qu'il serait malaisé et maladroit d'édicter, sous réserve de ce que nous avons dit des voies constituant un ensemble architectural, une réglementation générale.

« Il faut renoncer à cette idée absurde que l'on peut imposer un même règlement d'architecture à toutes les rues d'une immense capitale, âgée de tant de siècles et où chaque quartier présente un

édifice du passé. C'est, je le reconnais, un problème délicat, je ne suis point l'ami des pastiches et je n'admire pas du tout les Nurembergeois qui s'interdisent toute façade moderne et s'imposent de ne jamais bâtir de maisons qui ne soient du style de la Renaissance. Cela sent l'artifice et le décor de théâtre. C'est un sentimentalisme archéologique assez niais. Mais je n'admire pas non plus les Rouennais qui, devant la façade de leur cathédrale, ont élevé une bâtisse du plus pur *modern-style*. Il semble que dans le voisinage d'un beau monument d'autrefois, les architectes devraient s'inspirer du style de ce monument, de telle façon que leur œuvre portât la marque de leur temps, sans néanmoins, par un contraste trop violent, nuire à la beauté du vieil édifice. Sans copier des formes anciennes, on peut néanmoins respecter la tradition. Cette maxime devenue banale, quand il s'agit d'un tableau ou d'une statue, est aussi vraie et mériterait de devenir aussi banale, en ce qui touche le décor d'une ville (Conférence sur l'esthétique des villes. *Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse*; septembre 1903).

L'article 23 de la loi italienne du 12 juin 1902 sur la protection et la conservation des monuments a posé la règle suivante :

« Dans les communes dans lesquelles il existe des monuments assujettis aux dispositions de la présente loi, il pourra être prescrit, pour le cas de constructions nouvelles, de reconstructions ou d'élévations d'édifices, l'observation de distances ou les mesures nécessaires, afin que les nouveaux ouvrages ne nuisent pas à la perspective ou à la lumière réclamée par la nature des monuments eux-mêmes... »

caractère propre et une physionomie particulière. La hauteur des maisons et l'aspect des façades ne peuvent ni ne doivent être les mêmes dans les quartiers vieux et dans les quartiers neufs, dans les quartiers de luxe et dans les quartiers populaires. Il faut ici laisser une certaine liberté aux architectes et ailleurs la leur refuser. Il faut surtout éviter que les constructions privées ne nuisent à la beauté des constructions publiques (1). »

« Dans une ville aussi complexe que Paris, écrit encore M. Paul Léon (2), il est indispensable d'adopter un règlement qui distingue des zones de bâtiments et discerne les conditions d'aspect et d'habitation les meilleures pour les quartiers d'affaire ou de luxe, de petite bourgeoisie ou de travail industriel. C'est ainsi qu'à Amsterdam, à Copenhague, à Vienne, à Berlin, dans la plupart des villes d'Europe, les municipalités différencient la hauteur des maisons, le nombre des étages, la proportion de la surface bâtie, les conditions mêmes de la construction. »

Nous ne proposons pas pour Paris autant de règlements qu'il y aura de zones de bâtiment à déterminer. Ces classifications seraient arbitraires et peut-être même impossibles à raison de

1. André Hallays.

2. *Maisons et rue de Paris*, *Revue de Paris*, 15 août 1910.

l'enchevêtrement des quartiers les uns dans les autres. Le principe de la réglementation d'espèces nous semble mieux répondre au but en rendant possible un discernement plus intelligent encore des nécessités esthétiques de la ville éminemment « complexe » qu'est Paris (1). Tâche infiniment délicate, nous ne nous le dissimulons pas, mais non désespérée.

Des règles semblables existent d'ailleurs dans plusieurs villes à l'étranger. C'est ainsi qu'« à Rome, un règlement... déclare que les façades doivent être décorées en rapport avec la situation de la maison, et ordonne que les peintures des murs et fenêtres soient uniformes sur toute l'étendue de la façade. Même lorsque la propriété du mur de façade est divisée entre plusieurs personnes, il

1. M. Bonnier dans son rapport du 21 mai 1909 a signalé l'impossibilité pratique d'adopter une réglementation par quartier: « Faudrait-il diviser Paris au point de vue « de la hauteur des maisons et de l'aspect des façades » par arrondissement ou par zones, ou par rues. Comment déterminera-t-on les quartiers de luxe et les quartiers populaires? L'avenue de Suffren, par exemple qui sépare le parc du Champ-de-Mars de l'usine Cail, sera-t-elle luxueuse ou populaire, ou les deux? Donnera-t-on la même hauteur aux maisons de la rue Saint-Jacques qui a depuis peu 20 mètres de largeur et à celles de l'impasse Salembrière, voie publique, qui y débouche avec 0 m. 90 de l'argeur? Le caractère populaire ou luxueux du quartier de l'Hôtel-de-Ville sera-t-il déterminé par la rue de Rivoli ou par la rue Grenier-sur-l'Eau? Celui du quartier de la Sorbonne par le boulevard Saint-Germain ou par la rue de la Parcheminerie? Celui du quartier de la place Vendôme, par la rue de la Paix ou par le passage Saint-Roch? »

n'est pas permis de peindre différemment les parties appartenant à différents propriétaires. Enfin, quand les peintures des murs de façades sont de nature à nuire à l'aspect de la rue, l'autorité peut, dans certains délais, ordonner une nouvelle peinture.

« A Bruxelles la nuance des tuiles doit être agréée par le collège des bourgmestres et échevins (1). »

Désormais encore les constructeurs seront également tenus de décorer, non plus seulement les façades proprement dites, mais encore les parties des murs qui dépassent le toit des maisons voisines ou qui se détachent en saillie contre les constructions contiguës (1). « Vous avez été certainement frappés, ou dans les cours ou dans les rues de notre ville, écrit M. Bonnier, de l'aspect lamentable des hauts pignons mitoyens qui peuvent atteindre désormais jusqu'à 31 mètres de hauteur. Ils se présentent à nos yeux tristement et uniformément sales quand ils ne sont pas égayés par les colorations variées des affiches (?).

« Francfort a paré à cet inconvénient au moins

1. Ce sera pour eux le cas de mettre en pratique ce principe formulé par Ch. Blanc : « Le sage fait de la nécessité une vertu : l'architecte en fait une beauté. »

2. Bonnier. *Les règlements de voirie*, p. 30.

en ce qui concerne la décoration des rues. Son règlement de 1897 dit *qu'il est toujours permis de construire en retrait de l'alignement pourvu que les côtés libres des constructions voisines soient décorés en manière de façade. Il en est de même pour les bâtiments établis à distance des maisons voisines.*

« Vous apprécierez disait le rapporteur de la sous-commission de 1898 s'il n'y a rien à retenir de ces prescriptions émanant certainement d'un souci artistique. » Le rapporteur faisait simplement des réserves sur la décoration en manière de façade des murs qui n'ont point d'ouverture et qui amène la simulation de faux étages, de fausses fenêtres, de fausses persiennes et mêmes de faux rideaux dont l'aspect trompe d'autant moins le passant qu'il n'en reste bientôt plus que l'image, délavée par la pluie des réalités voisines. Il concluait par cette phrase : « La décoration d'un mur plein est un programme difficile, partant intéressant et qui ne saurait manquer de séduire les architectes (1).

Chaque espèce fera donc l'objet d'un examen et d'une autorisation spéciale (2). Les décisions pour-

1. Première conférence sur les règlements de voirie, p. 37.

2. C'est ce qu'avait admis le Préfet de la Seine lui-même pour les autorisations de bâtir sur les terrains vendus par la ville :

« M. Le Corbeiller demande si l'obligation (de construire à

ront varier à l'infini. Elles tendront à conserver aux rues et aux quartiers dotés d'une physionomie originale leur aspect particulier et de sauvegarder l'harmonie, déjà réalisée de la ville (1). Dans les vois nouvellement percées elles auront pour objet d'éviter les contrastes trop violents. « C'est une grande erreur, écrit M. Hallays, de croire que l'on puisse autour de la ville ancienne créer une ville moderne sans lien et sans rapport avec celle-ci. Il ne suffira pas de raccorder les voies publiques et les égouts du quartier neuf à ceux du quartier ancien. Il faut que la cité d'aujourd'hui, par ses aspects, continue la cité d'autrefois, qu'elle en apparaisse comme le développement logique. Il faudra donc ménager des transitions qui atténueront un peu la

toute hauteur) sera maintenue pour les terrains que la Ville vendra.

Je réponds : C'est une question d'espèces. Il peut se présenter des cas où l'on pourra avec raison ne pas imposer la clause. Mais il peut s'en trouver d'autres où il y aura intérêt au point de vue de l'effet général à ce qu'entre deux maisons à 6 étages ne vienne pas se placer une petite maison qui rompe la symétrie. Nous avons dans Paris des terrains très différents. Allez-vous les traiter de la même façon ? (Séance du Conseil municipal du 9 juin 1909).

1. Cette idée a été lapidairement exprimée par M. Massard dans le projet de délibération qu'il soumettait au Conseil municipal à la séance du 9 juin 1909 : « *L'Administration est invitée... à n'accorder aucune autorisation de construire qui ne serait pas conforme au style général des maisons voisines.* »

diversité de caractère des édifices, des rues et des places (1). »

Les autorités promues à ce rôle de gardiennes de la beauté de la cité ne laisseront pas non plus une liberté sans limites aux constructeurs, dans les quartiers neufs. Il saura intervenir pour conjurer l'envahissement des horreurs que peut engendrer un goût ultra-moderne. Le goût et l'esthétique, pour différentes que soient leurs exigences, ne méritent pas moins d'être respectés dans la ville récente que dans la vieille ville. Une maison neuve dans un quartier neuf n'est pas, pour autant, dispensée d'être bâtie avec proportion ni soustraite aux règles de la décence. Si nos exigences avaient été élevées à l'encontre des élucubrations de nos architectes modernes nous ne serions pas aujourd'hui désolés par le spectacle « de ces nouvelles constructions qui n'ont rien à voir avec la beauté architecturale » (2) et notamment de ces innombrables bâtisses qui s'étalent impudemment le long du boulevard Raspail.

L'on s'inspirera dans l'ensemble de ces quatre règles de la beauté des villes, si clairement formulées par M. Paul Adam :

1. *Op. cit.*, 267.

2. F. Bailly.

1° Construire des quartiers neufs dans la périphérie ;

2° Conserver intacts tous les anciens quartiers dans le centre ;

3° Surtout ne pas mêler le style contemporain au style d'autrefois ;

4° Et plus encore vénérer les sceaux des époques antérieures, laissés sur le territoire de la ville par les élites qui la firent riche, superbe, attirante.

Au fond et pour nous résumer nous ne réclamons pas autre chose que ceci : qu'on prenne au sérieux, qu'on applique l'article 4 du décret du 26 mars 1852 modifié par l'article 118 de la loi de finance du 13 juillet 1911 et qu'un seul mot compléterait heureusement, article qui consacre pour l'administration la faculté d'enjoindre aux constructeurs des prescriptions non plus seulement en vue de la sûreté publique et de la salubrité mais encore en vue de la conservation des perspectives monumentales, [des aspects (1)] et des sites, sauf recours au Conseil d'État, quitte à préciser et à développer éventuellement l'acceptation de ces

1. Le mot site ne désigne que les paysages. Mais la protection des aspects rentre au même titre dans l'esprit du texte de loi. Nous suggérons non un principe nouveau, mais une simple retouche, un perfectionnement. Notre article ainsi complété, serait alors susceptible des applications les plus larges et les plus efficaces.

mots dans le sens indiqué au cours des pages qui précèdent.

Réponse aux objections

§ 1

Mais j'entends l'objection : Vous nous jetez dans l'arbitraire. Comment ! l'on va maintenant statuer administrativement en matière d'esthétique, décréter des types de beauté architecturale, brider l'initiative, canaliser l'imagination des architectes, bien plus, trancher et rogner dans leurs plans à plaisir, leur imposer retouches, suppressions et additions. Mais au nom de quel dogme, vraiment ! Si l'on peut dire d'une maison et à coup sûr qu'elle est salubre et solide, est-il possible d'affirmer qu'elle soit belle ou laide. Telle qui plaira à l'un choquera l'autre. Question d'opinion (1) !

Idée absurde, prétention sans pareille que de vouloir imposer une règle de beauté ! Y a-t-il seulement un beau et peut-on disputer des goûts ?

1. « Quant aux enlaidissements, c'est une opinion. C'est une profonde erreur que de croire qu'on fait de la bonne ou de la mauvaise architecture à coups de règlements. L'administration n'a jamais songé à édicter un code d'architecture, pas plus que de peinture, de sculpture ou de musique ? Quel administrateur oserait s'ériger en arbitre du bon goût, du seul bon goût, en dehors duquel il n'y aurait point de salut. » (Bonnier. Rapport précité).

Je ne conteste point que les questions d'esthétique soient plus délicates que les questions d'hygiène, mais de ce que ses lois soient plus difficiles à démêler, est-on fondé à déduire qu'il n'en existe point et qu'il n'y a par conséquent point lieu d'en exiger l'observation. Nul n'a jamais entrepris de rédiger un code de la beauté et la beauté elle-même est toujours demeurée chose indéfinissable. Cependant qu'elle erreur c'est que d'appliquer aux arts cet adage : *On ne peut disputer des goûts*, erreur funeste qui consacre l'anarchie dans le domaine de l'esprit et contre laquelle on ne s'élèvera jamais assez.

Non la beauté ne relève point de la subjectivité. « Autrement quel déchéance ! quel abaissement ! Soumise à toutes les variations du jour et de l'heure, cette beauté qui contient l'idée immortelle, qui revêt le divin, deviendrait le pur jouet de nos sensations mobiles. Celui qui l'a admirée aujourd'hui la répudierait demain et, chacun de nous pouvant la juger suivant son impression personnelle, on la verrait plus changeante que la fantaisie est moins durable que la mode. Un seul homme aurait le droit de proclamer beau ce que le genre humain trouverait laid (1) ».

Non la beauté n'est point affaire d'opinion, de

1. Ch. Blanc. *Grammaire des arts du dessin*, p. 14.

sentiment. Elle plane au-dessus des fluctuations du goût, du caprice et de la mode, elle domine les appréciations des individus. Elle existe par elle-même, idéal suprême et absolu, voilé aux profanes, pressenti par l'intuition des artistes, réalisé dans les chefs-d'œuvre. Sa formule nous échappe, mais ses conditions nous sont révélées par l'intuition, par le sens, que dis-je, la « conscience esthétique » ; comme le dit fort bien le maître Charles Blanc, « le beau ne saurait être conçu en dehors de certaines lois d'ordre, de proportion et d'harmonie... Et qu'est-ce donc que le génie, si ce n'est l'intuition des lois supérieures » ?

«... Ces lois, il est permis à la philosophie de les connaître ; c'est son droit ; il lui appartient de juger si la forme est convenable à l'idée ; or, quelle que soit la variété inépuisable des formes, il en est toujours une qui est plus parfaite et c'est la raison qui en décide avec l'aide du sentiment. »

Et il importe d'autant plus d'observer les lois du beau, de donner à la beauté dans toute construction la place éminente qui lui revient, que si « l'idée funeste se propageait que des édifices peuvent se passer du beau, on en viendrait bientôt à regarder la beauté comme une simple redondance, on serait amené, peu à peu, à bâtir sans art... Là où le beau n'est pas proclamé essentiel, là où la science n'est pas déclarée inséparable de l'art, on

s'habitue facilement au difforme, on tolère la laideur, on s'expose au monstrueux (1). »

§ 2

Mais, reprend-on, vous placez les propriétaires et architectes à la merci d'un pouvoir discrétionnaire. Que de dangers possibles, vous ouvrez la porte au favoritisme, à la corruption, aux collusions. Ce ne seront point les plans les meilleurs, mais ceux dont les auteurs sont le mieux en cour qui recevront l'estampille officielle. Vous inaugurez le règne d'inimaginables abus.

A cela je réponds : je ne méconnaiss pas la part de vérité que peuvent contenir ces objections. L'arbitraire est inhérent aux décisions humaines. Mais, abus pour abus, je préfère ceux qui pourront découler, à titre exceptionnel, du principe, excellent en lui-même, d'une réglementation d'espèces, aux abus qui, à la faveur d'une réglementation trop lâche et aveugle dans sa généralité même, se sont, ces dernières années, multipliés sous nos yeux et ne menacent de rien moins, en couvrant notre capitale d'innommables amas de briques et de pierre de taille que d'en bouleverser irrémédiable-

1. Ch. Blanc. *Grammaire des arts du dessin*, p. 68.

ment l'harmonie, que d'en détruire à jamais la beauté (1).

Mesures pratiques

Afin de s'assurer que les prescriptions de l'administration ont été observées, il serait bon d'introduire dans notre réglementation une formalité, fort efficace, en usage en Allemagne. Cette formalité consiste, une fois l'immeuble construit, à recourir à une procédure de recolement, grâce à laquelle l'immeuble ne peut être habité qu'après l'obtention d'un permis d'habiter.

*
* *

Mais une réforme dernière s'impose qui doit couronner l'ensemble du système de protection de la beauté de Paris que nous avons développé. Cette réforme consiste dans la centralisation des services qui s'occupent de la protection des aspects esthétiques de Paris.

1. Cet arbitraire ne sera du reste pas absolu. Il sera limité par le contrôle du Conseil d'État. Une jurisprudence s'établira sur la question des pouvoirs de l'Administration préfectorale en ce qui concerne la réglementation des constructions au point de vue esthétique. Il est vraisemblable que le Conseil d'État, avec l'esprit libéral qui l'anime, saura concilier d'une manière très satisfaisante les droits de l'administration et l'intérêt général avec le respect dû au droit de propriété.

Nous avons vu à propos des servitudes de la rue de Rivoli les difficultés qui s'étaient élevées touchant les compétences respectives de l'État et de la Ville. Il est nécessaire qu'une seule autorité soit chargée « de ce rôle de gardien de l'esthétique de Paris. Le Préfet de la Seine paraît qualifié pour assumer cette responsabilité vis-à-vis de l'opinion publique, en raison surtout de son triple caractère de représentant de la ville de Paris, de l'État et du département de la Seine (1) ».

C'est ce qu'a reconnu M. Maujan, sous-secrétaire d'État de l'Intérieur, à la tribune de la Chambre lorsqu'il a dit :

« La vérité, c'est qu'il est nécessaire de remettre à une même administration qui en aura l'initiative, le contrôle et la responsabilité, toutes ces questions relatives à la beauté de Paris (2). »

Au préfet donc incomberait le soin de faire respecter les dispositions de la loi d'ensemble relative aux aspects *ne varietur* de la capitale. Au préfet reviendrait encore, comme aujourd'hui, celui de délivrer, conformément aux principes posés, les autorisations de bâtir. A lui enfin de poursuivre les contrevenants.

1. Magny, p. 167.

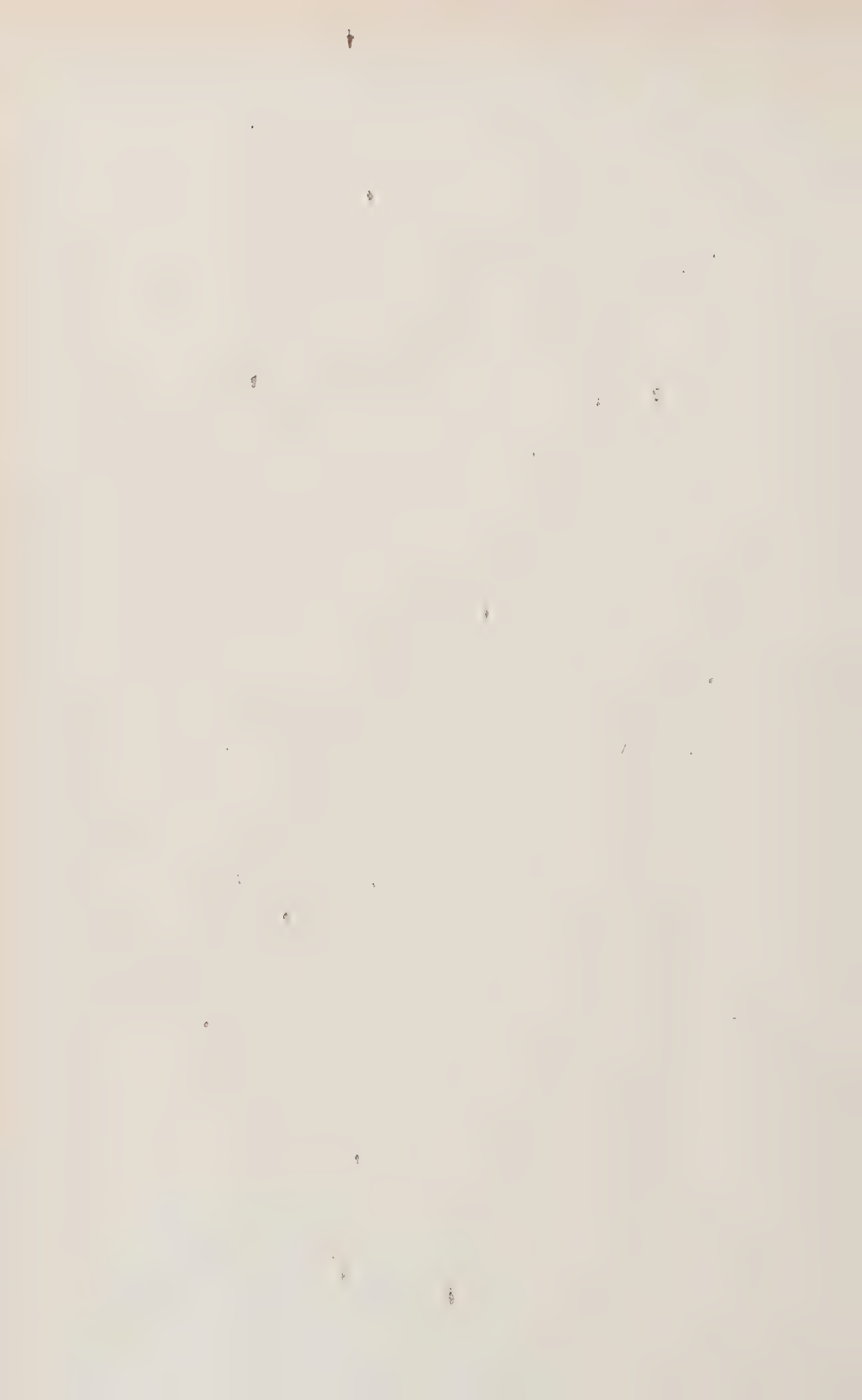
2. *Journal officiel*, Débats parlementaires, p. 1623.

Les principes généraux du droit administratif continueraient bien entendu, à s'appliquer en ce qui concerne l'action du préfet. Celui-ci, fonctionnaire du gouvernement, ne cesserait pas d'être soumis au contrôle hiérarchique du ministre de l'Intérieur. Ses actes pourraient être annulés par ce dernier.

D'autre part ils pourraient, au cas où ils n'auraient pas été précédés des formalités exigées par la loi, être l'objet de la part des intéressés d'un recours devant le Conseil d'État pour excès de pouvoir.

DEUXIÈME PARTIE

QUESTIONS DIVERSES
SE RATTACHANT A L'ESTHÉTIQUE
DE PARIS



CHAPITRE I

La conservation des monuments historiques

Imaginez-vous cette ville universelle où chaque pas sur un pont ou sur une place rappelle un grand passé, où, à chaque coin de rue, s'est déroulé un fragment d'histoire.

GOETHE.

I

« Si jamais vous faites des révolutions, surtout ne démolissez pas. Renversez les régimes, ne renversez pas les pierres », nous disait au lycée notre professeur d'histoire. « Quelle ville unique au monde serait Paris s'il avait conservé sa Bastille, son Temple. Combien Paris parlerait mieux à ceux qui le visitent et surtout à ses propres habitants si les témoins de son histoire, plus vieille et plus palpitante de vie et d'intérêt que celle d'aucune autre cité de fondation aussi ancienne, étaient restés debout ! »

L'intérêt d'une ville, sa beauté dans un sens, dépendent de ses richesses archéologiques, des

monuments de son passé. Ceux-ci, plus encore que les voies modernes tirées au cordeau, assurent aux villes leur réputation. Ces larges et longues artères, malgré l'impression de grandeur qui s'en peut dégager, leur donnent un air de monotonie et de banalité forcées. Les vieilles églises, les vieux palais, les vieux hôtels sauvegardent son originalité, son caractère propre, sa physionomie distincte. Gardons nos vieilles pierres ! Le plus souvent ce sont de véritables œuvres d'art, et à ce titre elles sont absolument respectables ; de plus elles évoquent les temps de notre histoire, ce sont des souvenirs, des legs des ancêtres. Elles nous rattachent au passé et nous donnent une conscience plus nette de ce que nous sommes. Elles assurent la continuité de la vie d'un peuple. Les jeter à bas est un crime de lèse-nation en même temps qu'un crime contre l'art.

Comme le dit si bien M. Farges (1), l'œuvre d'art ancienne « est la trace persistante des efforts accumulés des ancêtres. Elle nous garde le souvenir de leurs peines et de leurs joies, de leurs malheurs et de leurs gloires, de leur fécond et continu labeur. Par elle nous sentons la solidarité qui réunit tous les êtres ; elle contribue à nous détacher de l'amour

1. Conférence sur la protection des sites et monuments de France, p. 13.

de nous-mêmes pour nous élever à la conception et à l'amour de ces grandes personnalités morales : la cité, la province, la patrie, l'humanité. Les monuments nous relient ainsi au passé par le culte sacré des souvenirs et ils assurent la perpétuité de l'œuvre humaine dans l'avenir en nous inspirant le désir d'en maintenir la suite, au besoin par la pratique de la plus noble des vertus humaines, le sacrifice de l'individu à la collectivité ».

« Les longs souvenirs font les grands peuples. Une nation meurt quand elle oublie. » M. Hallays a, dans les lignes qui suivent, admirablement résumé les raisons qui nous font un devoir de veiller pieusement sur les monuments du passé ;

« Au XVIII^e siècle personne n'eût pensé commettre un crime en détruisant les édifices légués par les ancêtres. Ce que nous appelons le vandalisme semblait la chose du monde la plus licite et la plus naturelle. On ne se croyait de devoirs ni envers l'histoire, ni envers la beauté.

« Mais au XIX^e siècle les idées ont changé.

« D'une part les hommes se sont aperçus qu'ils n'avaient pas le droit de renier leurs aïeux et qu'ils demeuraient solidaires des vertus et des fautes, des gloires et des malheurs de leurs prédécesseurs... D'autre part, c'est maintenant un principe à peu près admis par tous les civilisés qu'une œuvre d'art, même si elle n'est pas conforme à nos modes

et à nos goûts, mérite cependant d'être respectée comme une créature vivante et que nous avons le devoir de la protéger contre les injures du temps, sans jamais porter sur elle une main sacrilège.

« Ce double devoir, c'est le devoir historique et le devoir esthétique. Ils se confondent pour nous imposer le respect des monuments du passé (1). »

Cependant les vieilles pierres de Paris, celles qui feraient de cette ville, si elles avaient été respectées, la première cité du monde après Athènes et Rome pour l'intérêt archéologique et historique, ont été depuis la Révolution mises en véritable coupe réglée. Paris avec ses innombrables merveilles a été l'objet d'une destruction systématique. Les régimes se sont succédés et chacun a payé son large tribut à la fureur de démolition qu'à éprouvée notre malheureuse ville, aujourd'hui presque entièrement décapitée des témoins de son passé.

« Au début du dernier siècle ont été ruinées les plus anciennes églises de Paris, à l'intérieur et aux environs de la Cité. En 1800 sur l'emplacement de Saint-Pierre-des-Arcs on ouvre la rue du Marché-aux-Fleurs. En 1802, disparaissent les murs du Temple, en 1804, les bâtiments des Capucins et des Feuillants, éventrés pour le dégagement du

1. Conférence sur l'esthétique des villes. *Bulletin de la société industrielle de Mulhouse*, septembre 1903, p. 261.

quartier Saint-Honoré, en 1806 l'antique église Saint-Marcel dont la rue de la Collégiale nous rappelle seule l'existence, en 1807 l'abbaye de Sainte-Geneviève sur les débris de laquelle est tracée la rue Clovis. En 1808, l'église Saint-Martin tombe sous la pioche. En 1809 le couvent des Grands Augustins devient un marché de volaille ; en 1813, Saint-Victor fait place à la Halle aux vins. En 1812 l'église Saint-Landri est transformée en atelier de menuiserie, en 1829 elle est supprimée. Les bâtiments des Cordeliers sont rasés pour ouvrir la rue de l'École-de-Médecine. Saint-Côme sert de salle de dissection. L'église du Collège-de-Cuny qui, par l'élégance de son style, rappelait la Sainte-Chapelle est démolie. Sous les voûtes de Saint-Benoît s'installe d'abord une menuiserie, puis un théâtre de quartier. L'église Saint-Pierre-aux-Bœufs est convertie en ateliers et, dans la suite, jetée à bas. En 1841, le fameux hôtel de la Trémoille est détruit (1).

« Le second Empire fut un grand massacreur. On n'a jamais plus parfaitement méprisé Paris, écrit M. Hallays (2) que ne le fit le baron Haussmann. Impitoyablement, il a, sur le passage des voies

1. Paul Léon. *La beauté de Paris*, Revue de Paris 15 novembre 1909.

2. Haussmann et les travaux de Paris. *Revue hebdomadaire*, 5 février 1910.

nouvelles, anéanti tous les souvenirs et dispersé toutes les vieilles pierres. Les seuls percements de la rue de Rivoli entre le Louvre et l'Hôtel de Ville et du boulevard Saint-Germain entre le Palais-Bourbon et la rue du Bar nous ont coûté le premier la charmante fontaine du Diable, l'hôtel d'Angevillier, l'hôtel de Montbazou où habita Coligny, la tour Buvat et combien de vieilles maisons pittoresques et charmantes, le second, d'admirables hôtels du xvii^e et du xviii^e siècles, l'hôtel de la Force, l'hôtel de Samuel Bernard, l'hôtel de Broglie, l'hôtel de Forcalquier, l'hôtel de Montmorency, l'hôtel d'Humières, l'hôtel Bentheim. »

On a mis en avant pour justifier ces exécutions les exigences de la vie moderne, la nécessité qu'il y a, à mesure qu'augmentent le commerce et la circulation, à élargir les voies existantes ou à en percer de nouvelles, fût-ce aux dépens et sur les ruines des œuvres du passé. Et de fait la beauté, chaque fois que s'est élevé un conflit entre le présent et le passé, a toujours cédé le pas à la prétendue utilité (1). Haussmann donna l'impulsion. Sous le second Empire, Paris se transforma « avec une rapidité extraordinaire, aux dépens de sa

1. Neuf fois sur dix, en pareille affaire, il ne s'agit pas de l'utilité générale, mais de l'intérêt particulier des architectes, des entrepreneurs de travaux, ou des marchands de terrain.

beauté parfois même aux dépens de sa salubrité. Au dédale capricieux des anciennes rues on substitua partout la géométrie de grandes avenues lugubrement rectilignes (1), oubliant que le plan compliqué des vieilles villes répondait presque toujours aux exigences du climat et au besoin de la salubrité.

« Si l'une des voies nouvelles rencontre sur son tracé un vieux quartier, riche d'admirables façades, ou bien une vieille église, un cloître, une tour, on renverse l'obstacle impitoyablement. Il est vrai que, comme on sait ce que l'on doit à l'art, pieusement, l'on va porter dans un musée quelques mascarons défigurés par la brutalité des démolisseurs, quelques frontons avariés, quelques colonnettes brisées et même l'horloge du vieux beffroi. »

Et cette fièvre sévit toujours. La troisième République n'a, sous le rapport des déprédations commises, rien à envier au second Empire.

L'on croirait écrit d'hier, tant il s'applique aux circonstances actuelles, ce vigoureux dithyrambe de Victor Hugo (2) dont nous ne pouvons empêcher d'extraire les lignes suivantes si justes dans leur énergie flétrissante.

1. Voir le chapitre VI de cette seconde partie.

2. *Guerre aux démolisseurs*, *Revue des Deux-Mondes*, 1^{er} mars 1832.

« A Paris, le vandalisme fleurit et prospère sous nos yeux. Le vandalisme est architecte. Le vandalisme se carre et se prélasse. Le vandalisme est fêté, applaudi, encouragé, admiré, caressé, protégé, consulté, subventionné, défrayé, naturalisé. Le vandalisme est entrepreneur de travaux pour le compte du gouvernement. Il s'est installé sournoisement dans le budget et il le grignote à petit bruit, comme le rat son fromage. Et certes, il gagne bien son argent. Tous les jours il démolit quelque chose du peu qui nous reste de cet admirable vieux Paris... Le vandalisme a ses journaux, ses coteries, ses écoles, ses chaires, son public, ses raisons. Le vandalisme a pour lui les bourgeois. Il est bien nourri, bien renté, bouffi d'orgueil, presque savant, très classique, bon logicien, fort théoricien, joyeux, puissant, affable au besoin, beau parleur et content de lui. Il tranche du Mécène. Il protège les jeunes talents. Il est professeur. Il donne de grands prix d'architecture. Il envoie des élèves à Rome. Il est député. Il porte habit brodé, épée au côté et culotte française. Il est de l'Institut. Il va à la cour. Il donne le bras au roi et flâne avec lui dans les rues, lui soufflant ses plans à l'oreille. Vous avez dû le rencontrer (1). »

1. Rapprochez ces lignes des suivantes écrites par M. André Halays: « Dans une des caves de l'Hôtel de Ville siège une société se-

II

N'avons-nous donc aucune garantie d'ordre public ? Oui, nous avons même toute une législation sur la matière, mais cette législation quelques bienfaits que nous lui devions, est dans une très grande mesure inefficace, comme nous allons le démontrer par l'analyse de ses dispositions essentielles.

La loi du 30 mars 1887 (1) la première qui ait été rendue sur la matière (2) et qui, complétée par

crète, mais puissante composée d'architectes et de fonctionnaires. Son but est d'enlaidir la capitale. Elle s'appelle la Société des ennemis de Paris.

« Depuis quelques années, elle redouble d'activité et ne compte plus ses victoires. Elle encourage les propriétaires à bâtir toujours plus haut ; elle exhorte les commerçants à couvrir de pancartes les plus nobles façades ; elle élabore à l'usage des architectes timides des plans biscornus et des élévations extravagantes ; elle découvre et signale des endroits où ces constructions folles seront les mieux placées pour outrager un monument admirable ou gêner une belle perspective ; elle a son bureau de jurisconsultes pour apprendre aux bâtisseurs la manière de tourner les textes et de manquer aux servitudes, ainsi que pour fournir à l'administration des arguments qui justifient toutes les tolérances. »

1. *Journal officiel*, 31 mars 1889.

2. Il est stupéfiant de penser qu'il ait fallu attendre jusqu'à cette date pour avoir une législation protectrice des œuvres du passé. Une lacune aussi persistante favorisa les destructions énumérées plus haut. Vers 1830 cependant, comme le romantisme ramenait le goût du public vers les choses du moyen âge, des protestations s'élevèrent et l'on vit apparaître un embryon de réglementation. En 1834 est institué un

un règlement d'administration publique en date du 3 janvier 1889 (1), nous régit toujours, pose en son article premier le principe suivant :

Les immeubles par nature ou par destination dont la conservation peut avoir, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt national, seront classés en totalité ou en partie par les soins du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts.

Les conséquences du classement sont les suivantes :

Art. 4. — *L'immeuble classé ne pourra être détruit, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si le ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts n'y a donné son consentement. L'ex-*

Comité historique des Arts et Monuments. Il se divise en deux sections dont l'une « avait à dresser un inventaire complet, un catalogue descriptif et raisonné des monuments de tous les genres et de toutes les époques qui ont existé et qui existent encore sur le sol de France »

Le 29 décembre de la même année fut créé en outre au ministère de l'Intérieur une « Commission des monuments historiques » qui reçut la mission de centraliser tous les renseignements sur les monuments et de désigner ceux qui auraient droit à une subvention de l'État.

Comme l'on voit, il ne pouvait résulter de ces mesures tout au plus qu'un inventaire des monuments historiques, mais nullement leur protection effective:

1. *Journal officiel*, 8 janvier 1889.

propriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble classé ne pourra être poursuivie qu'après que le ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts aura été appelé à présenter ses observations. Les servitudes d'alignement et autres qui pourraient causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés. Les effets du classement suivront l'immeuble classé en quelques mains qu'il passe.

Le classement présente donc tous les avantages désirables. Il constitue une mesure idéale. Reste maintenant à savoir dans quelles conditions il peut être obtenu.

La loi distingue entre les immeubles, propriété des personnes morales publiques et les immeubles, propriété des particuliers. Pour les premiers, point de difficultés.

Art. 2. — *L'immeuble appartenant à l'État sera classé par arrêté du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, en cas d'accord avec le ministre dans les attributions duquel l'immeuble se trouve placé. Dans le cas contraire, le classement sera prononcé par un décret rendu en la forme des règlements d'administration publique.*

L'immeuble appartenant à un département, à une commune, à une fabrique ou à tout autre établissement public, sera classé par arrêté du ministre

de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, s'il y a consentement de l'établissement propriétaire et avis conforme du ministre sous l'autorité duquel l'établissement est placé. En cas de désaccord, le classement sera prononcé par un décret rendu en la forme des règlements d'administration publique.

Au contraire, en ce qui concerne les immeubles, propriétés privées, le classement n'apparaît plus que comme une possibilité ; la disposition est théorique.

Art. 3. — L'immeuble appartenant à un particulier sera classé par arrêté du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, mais ne pourra l'être qu'avec le consentement du propriétaire. L'arrêté déterminera les conditions du classement. S'il y a contestation sur l'interprétation et sur l'exécution de cet acte, il sera statué par le ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, sauf recours au Conseil d'État statuant au contentieux.

Il est vrai, article 5, que le ministre pourra, en se conformant aux prescriptions de la loi du 3 mai 1841, poursuivre l'expropriation des monuments classés ou qui seraient de sa part l'objet

d'une proposition de classement refusée par le particulier propriétaire.

Mais l'expropriation est un moyen extrême, très coûteux et qui ne tend à rien moins qu'à mettre sur les bras de l'État, en nombre indéfini, des immeubles dont la propriété sera, dans la plupart des cas, absolument stérile. Et de fait, à notre connaissance, il n'y a pas encore été recouru une seule fois. D'autre part, le consentement des propriétaires, nécessaire pour le classement qui est une mesure singulièrement restrictive de ses droits, fera presque toujours défaut (1). La dispo-

1. Comme édifices privés figurant dans la liste des monuments historiques de Paris, l'on ne peut citer que :

L'hôtel Lauzun rétrocédé à la Ville avec servitude de classement ;

L'hôtel Sully et le logis à tourelle de la rue des Francs-Bourgeois (n° 42), inscrits sur la demande de leurs propriétaires.

Hormis ces exceptions, les hôtels historiques que la loi a pu atteindre sont ceux qui se trouvent affectés à un service public ;

L'hôtel de Cluny transformé en musée ;

L'hôtel Carnavalet aménagé pour recevoir les collections municipales ;

L'hôtel de Soubise occupé par les Archives ;

L'hôtel de Rohan par l'imprimerie nationale ;

L'hôtel Scipion par la boulangerie des hôpitaux.

La liste des monuments historiques comprend encore :

L'Eglise, le réfectoire et les restes de l'enceinte de l'ancien prieuré de Saint-Martin-des-Champs ;

La Façade du Château d'Anet à l'École des Beaux-Arts ;

Les Façades du ministère de la Justice, des hôtels n° 7 et 9, place Vendôme, des hôtels n° 4, 6, 8 et 10 place de la Concorde ;

Les Fontaines des Innocents, de Médicis, de la rue de Grenelle ;

sition de l'article 3 est si naïve en vérité qu'on s'étonne de la rencontrer dans un texte de loi.

Elle est du reste encore atténuée par le décret du 3 janvier 1889 dont l'article 5 semble par sur-

La galerie Mazarine ;
Les Invalides ;
Le Pont-Neuf ;
Les Portes Saint-Denis, Saint-Martin et de l'hôtel Clisson ;
Le Portique du château de Gaillon ;
Les Regards des anciennes eaux de Belleville et des Près Saint-Gervais ;

Les Restes de l'enceinte de Philippe-Auguste, de l'hôtel de la Trémille et du collège des Bernardins.

La maison n° 14, place Royale (des Vosges) ;
Le ministère de la Marine ;
Le Palais de l'Institut ;
Le Palais de Justice ;
Le Palais du Louvre ;
Le Palais du Luxembourg ;
Le Pont Marie ;
La Sainte Chapelle ;
La Tour de l'ancien hôtel des ducs de Bourgogne, dite de Jean sans Peur ;

La Tour et le Réfectoire de l'ancienne de Paris comprend encore :

L'Ancienne Faculté de Médecine ;
Les Arcs de Triomphe du Carrousel et de l'Étoile ;
Les Bas-reliefs des chevaux du soleil à l'hôtel de Rohan ;
La cathédrale Notre-Dame ;
La chapelle de l'ancien collège de Beauvais ;
Le cloître des Charmes-Billetes ;
La colonne de l'ancien hôtel de Soissons ;
Les Églises, Saint-Louis, Saint-Pierre de Montmartre, de la Visitation, Saint-Etienne-du-Mont, Saint-Eustache, Saint-Germain-l'Auxerrois, Saint-Germaindes-Près, Saint-Germain-de-Charonne, Saint-

croît contredire l'alinéa de la loi de 1887 relatif à l'expropriation.

Le classement de l'immeuble appartenant à un particulier ne peut être prononcé qu'après que le propriétaire en a adressé la demande au ministre...

Art. 6. — *Toutes demandes de classement adressées au ministre doivent être accompagnées entre autres pièces, des documents graphiques intéressant le monument dont le classement est demandé...*

Quel est le particulier entiché de son monument au point d'aller au-devant de toutes ces formalités ?

Donc, en ce qui concerne les demeures privées, pratiquement rien. Voilà des années que la Commission des monuments historiques, dont nous parlerons un peu plus loin, a demandé le classement des édifices suivants, qui appartiennent à des particuliers :

Gervais, Saint-Julien-le-Pauvre, Saint-Martin-des-Champs, Saint-Médard, Saint-Merry, Saint-Nicolas-du-Chardonnet, Saint-Paul.

L'abbaye de Saint-Geneviève ;

La Tour Saint-Jacques-de-la-Boucherie ;

La Tourelle d'une maison, rue Vieille-du-Temple, n° 54, à l'angle de la rue des Francs-Bourgeois ;

Le Val-de-Grâce.

(*Monuments historiques*, publication du ministère de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, p. 52).

L'Ancienne Chapelle Saint-Aignan ;

Les Arcades de la rue Bretonvilliers, des rues de Birague et de Béarn ;

Les hôtels de Sens, Lamoignon, Salé, Lambert, d'Aumont, de Châlon-Luxembourg, des ambassadeurs de Hollande, de la Vieuvillé, de Prévost (détruit en 1908) ;

La maison de François I^{er} au cours la Reine ;

La tour de Dagobert (détruite en 1908) ;

Les hôtels de la rue Bailly, de la rue Hautefeuille (détruit en 1909) (1).

« Il reste encore des demeures seigneuriales ou princières, écrit toujours M. Paul Léon, types de l'architecture des derniers siècles. Elles sont très exactement connues : leur nombre est fort limité. En l'absence de tout classement possible, elles sont exposées d'un jour à l'autre à disparaître. En attendant, elles subissent une dégradation lente et ruineuse.

L'hôtel des Archevêques de Sens, ce modèle des édifices civils du moyen âge qui n'a d'égal que Cluny est occupé par un dépôt de verrerie.

La façade de l'hôtel de Hollande, masquée par d'affreuses bâtisses, est flanquée de boutiques de lingerie et d'épicerie ;

L'hôtel de Beauvais est devenu un magasin de bijouterie ;

1. Paul Léon, La Beauté de Paris, *Revue de Paris*, 15 novembre 1909.

L'hôtel Lamoignon une fabrique de meubles ;

L'hôtel d'Aumont donne asile au syndicat de la droguerie ;

L'hôtel la Vieuville est la maison d'un antiquaire ; devant l'hôtel de Sully s'étale une agence du Crédit lyonnais.

Façades déshonorées, appartements mutilés, lambris et voussures arrachés... De l'hôtel Biron (1), actuellement compris dans la vente des biens provenant de la Congrégation du Sacré-Cœur, et il ne reste plus que les murs ; les balcons et les rampes ont été descellés, les boiseries et les moulures coupées, la décoration intérieure anéantie ».

III

Quel pourra être le remède à une situation si affligeante ? Dès 1832 Victor Hugo, dans le plaidoyer déjà cité, préconisait, avec autant de netteté que d'éloquence, la seule mesure salvatrice : « Quant aux particuliers, quant aux propriétaires qui voudraient s'entêter à démolir, que la loi le leur défende que leur propriété soit estimée, payée et adjugée à l'Etat. Il faut arrêter le marteau qui mutile la face du pays. Une loi suffirait, qu'on la

1. L'hôtel Biron est aujourd'hui propriété de l'État.

fasse. Quels que soient les droits de la propriété, la destruction d'un édifice historique et monumental ne doit pas être permise à ces ignobles spéculateurs que leur intérêt aveugle sur leur honneur ; misérables hommes et si imbéciles qu'ils ne comprennent même pas qu'ils sont des barbares ! Il y a deux choses dans un édifice ; son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde, à vous, à moi, à nous tous. Donc, le détruire, c'est dépasser son droit.

« Ceci est une question d'intérêt national. Tous les jours, quand l'intérêt général élève la voix, la loi fait taire les glapissements de l'intérêt privé. La propriété particulière a été souvent et est encore à tous moments modifiée dans le sens de la communauté sociale. On vous achète de force votre champ pour en faire une place, votre maison pour en faire un hospice. On vous achètera votre monument. »

C'est de ce principe que s'inspire, tout en en atténuant la rigueur, le projet de la loi présenté à la Chambre des députés par MM. Aristide Briand et Maurice Faure (1), lequel pose en son article 2 la règle suivante :

A défaut du consentement du propriétaire, le classement est prononcé par décret en Conseil

1. Documents parlementaires, Chambre annexe, n° 448, p. 101.

d'État. Le classement pourra donner lieu au paiement d'une indemnité représentative du préjudice pouvant résulter pour le propriétaire de l'application de la servitude de classement d'office, instituée par le présent paragraphe. La fixation de cette indemnité est poursuivie contradictoirement devant le tribunal civil par la partie la plus diligente.

Art. 3. — *La décision du tribunal est sans appels ; elle ne peut-être attaquée que par la voie de recours en Cassation.*

Cette loi constituerait un progrès considérable et ouvrirait à la Commission des monuments historiques une action autrement efficace.

La Commission des Monuments historiques

Cette commission a été instituée le 29 décembre 1834 et réorganisée par un décret du 3 janvier 1889.

Elle a pour mission d'établir la liste des monuments et objets ayant un intérêt historique et artistique, de désigner ceux qu'il convient de restaurer, d'examiner les projets présentés pour leur restau-

1. Voir *supra*, p.

ration, de proposer au ministre la répartition des crédits ouverts pour la conservation des monuments classés (1).

Elle se compose du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, président, du directeur des Beaux-Arts, vice-président, du directeur des bâtiments civils et des palais nationaux, du directeur des cultes, du directeur des musées nationaux, du Préfet de la Seine, du Préfet de police, des inspecteurs généraux des monuments historiques, du contrôleur des travaux des monuments historiques, du directeur du musée des Thermes et de l'hôtel de Cluny, du conservateur du musée de sculpture comparée et de membres à la nomination du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts.

C'est en fait sur la proposition de cette Commission que le ministre des Beaux-Arts prend ses arrêtés de classement. Elle constitue un conseil d'une réelle compétence archéologique et artistique; ses vœux, écoutés, ne seraient que plus efficaces une fois leur réalisation facilitée par la procédure du classement obligatoire.

1. Article 1^{er} du décret du 3 janvier 1889, fixant l'organisation de la Commission des monuments historiques et le mode de nomination de ses membres.

La Commission du Vieux-Paris

Le champ d'activité de la Commission des Monuments historiques comprend toute la France ; mais il en est une autre qui intéresse plus particulièrement Paris, c'est la Commission du Vieux-Paris instituée par arrêté préfectoral du 18 décembre 1897 (1), organe officieux en quelque sorte, mais dont le rôle n'est certes pas négligeable. Il joue plus ou moins auprès du Préfet de la Seine le rôle que joue auprès du ministre des Beaux-Arts la Commission des monuments historiques.

Cette Commission, présidée par le Préfet de la Seine et composée de conseillers municipaux, de critiques d'art, de publicistes et de hauts fonctionnaires, est chargée « *de rechercher les vestiges du Vieux-Paris, de constater leur état actuel, de veiller, dans la mesure du possible, à leur conservation, de suivre au jour le jour les fouilles qui pourraient être entreprises et les transformations jugées indispensables et d'en conserver les preuves authentiques* ».

Plusieurs membres de la Commission du Vieux-Paris font également partie de la Commission des

1. *Recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Seine*, année 1897, p. 588.

monuments historiques. Et souvent celle-ci prend en mains tel vœu exprimé par la première et obtient du ministre des Beaux-Arts un arrêté de classement qui donnera satisfaction à ses desiderata.

L'on pourrait concevoir cependant une procédure plus facile en ce qui concerne les monuments proprement parisiens. Il est difficile d'exiger du ministre un arrêté pour tous les édifices qui intéressent seulement Paris et dont la conservation est cependant désirable. Ne pourrait-on pas instituer un *classement municipal*. Éclairé et dirigé par les avis de la Commission du Vieux-Paris, le préfet procéderait, au nom de la Ville, à un classement *sui generis*, moyennant indemnité éventuelle à fixer par arbitrage.

CHAPITRE II

La protection des sites et des monuments naturels

Paris doit sa beauté à son sol doucement valonné, à son fleuve, la Seine, qui le traverse en serpentant : enfin à ses arbres tellement nombreux que notre ville semble, paraît-il, aux aéronautes qui passent par-dessus, une véritable forêt.

M. RAFFAELLI.

A la question de protection des monuments historiques se rattache celle de la protection des sites et monuments naturels. Il est dans les villes certains aspects dus, non au travail de l'homme, mais à la disposition naturelle des lieux et auxquels ces villes doivent une incontestable part de leur beauté. Le cours d'une rivière, ses berges, tel accident de terrain, ou même tel espace laissé libre au milieu des faubourgs et converti en parc, en jardin ou simplement en esplanade importent à la beauté de la ville par la variété, la grâce et la fraîcheur qu'elles mêlent à la monotonie grise des pierres.

Les aspects pittoresques dus à la nature, parfois heureusement secondée par l'homme, abondent à Paris.

Néanmoins pendant longtemps ils n'ont point été protégés et c'est ainsi que bien des coins rians, bien des oasis de verdure ont été sacrifiés, et plusieurs de nos jardins publics très sensiblement entamés par de regrettables lotissements. Dans ces toutes dernières années seulement une loi est intervenue. Encore se trouve-t-elle manifestement insuffisante.

Cette loi est celle du 21 avril 1906 *sur la protection des sites et monuments naturels de caractère artistique*. Son économie est la même que celle du 30 mars 1887 sur les monuments historiques, précédemment étudiée.

Parallèlement en quelque sorte à la Commission des monuments historiques est instituée une commission des monuments des sites et monuments naturels de caractère artistique.

Article premier. — *Il sera institué dans chaque département une commission des sites et des monuments naturels de caractère artistique.*

Cette commission sera composée : du Préfet, président, de l'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées et de l'agent-voyer en chef ; du chef de

service des Eaux et Forêts; de deux conseillers généraux élus par leurs collègues, et de cinq membres choisis par le Conseil général parmi les notabilités des arts, des sciences et de la littérature.

Ses attributions sont les mêmes (1).

Art. 2. — *Cette commission dressera une liste des propriétés foncières dont la conservation peut avoir, au point de vue artistique ou pittoresque, un intérêt général.*

Les moyens prévus pour la protection des sites et monuments naturels se ramènent à ceux indiqués dans la loi du 30 mars 1887 pour celle des monuments historiques.

Art. 3. — *Les propriétaires des immeubles désignés par la Commission seront invités à prendre l'engagement de ne détruire ni modifier l'état des lieux ou leur aspect, sauf autorisation spéciale de*

1. Elles seraient plutôt plus larges en ce sens que la Commission est compétente non seulement pour « veiller à la protection des paysages agrestes et urbains, mais encore pour assurer le maintien des perspectives architecturales des grandes villes. Il suffit de se reporter aux rapports, discours et commentaires qui ont accompagné l'élaboration et le vote de la loi pour se convaincre que tel en est bien l'esprit » (A. Mithouard, séance du 3 juin 1909 au Conseil municipal).

la Commission et approbation du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts.

Enfin l'expropriation en cas de refus de classement demeure l'arme suprême de l'administration.

Art. 4. — *Le Préfet, au nom du département, ou le maire au nom de la commune pourra, en se conformant aux prescriptions de la loi du 3 mai 1841, poursuivre l'expropriation des propriétés désignées par la Commission comme susceptibles de classement.*

Cette loi a, en ce qui concerne Paris, donné quelques heureux résultats qu'il est juste de signaler ;

La Commission des sites et monuments naturels a été constituée dans le département de la Seine par l'arrêté préfectoral du 6 mai 1907 (1). Dans ses séances des 23 et 29 novembre 1909 (2) celle-ci conclut au classement.

1° De la pointe occidentale de la Cité, entre le Pont-Neuf et le Pont des Arts.

1. *Recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Seine*, p. 90.

2. Rapports et documents du Conseil municipal de Paris, n° 46, annexes 5 et 6 du 24 juin 1910, *op. cit.*, n° 46.

2° Des arbres des quais, rive droite et rive gauche, entre le Pont des Arts et le Pont-Royal.

3° Des Tuileries.

4° Des Champs-Élysées.

5° De l'Espanade des Invalides.

6° De l'Ile de la Folie.

7° De l'Ile de Puteaux.

Dans un mémoire au Conseil municipal en date du 14 mars 1910, le Préfet de la Seine proposa le classement desdits sites : « *Ce classement ne devait avoir d'autre effet, aux termes du mémoire, que d'enchaîner pour l'avenir la liberté d'action du Conseil en ce qui concerne l'aménagement ou la modification de ces sites, sans compensation aucune* ».

M. Roger Lambelin au nom de la Commission des Beaux-Arts rédigea alors un rapport (1) dans lequel prévoyant « l'établissement d'un pont nouveau à hauteur de la rue du Louvre qui entraînerait des modifications appréciables du quai et des bas-ports, il estimait préférable de s'abstenir d'engagements » en ce qui concernait les plantations des quais, du Pont-Neuf à la Concorde.

Le Conseil fit siennes les conclusions de M. Lambelin et un arrêté du sous-secrétaire d'État aux Beaux-Arts en date du 19 novembre 1910 classa les sites suivants :

1. Du 24 juin 1910, *op. cit.*, n° 46.

1° La partie des Champs-Élysées (y compris la Cour-la-Reine) entre la place de la Concorde et le Rond-Pont (inclusivement).

2° L'Esplanade des Invalides.

3° L'Ile de la Folie.

Il est permis d'estimer que les sites parisiens protégés eussent dû être plus nombreux.

Cette absence relative de mesures protectrices tient, pour une bonne part, à la procédure suivant laquelle se réunit la Commission.

L'article 3 de l'arrêté du 6 mai 1907 dispose en effet :

« La Commission se réunira à l'Hôtel de Ville à Paris,... *sur la convocation de son président.* »

Libre au président, c'est-à-dire au préfet de la convoquer ou de ne pas la convoquer, c'est-à-dire d'en paralyser complètement l'action (1).

1 « Il est à notre disposition un moyen d'action dont je ne sais pourquoi l'Administration de M. le Préfet de la Seine s'obstine à ne pas user... Il y a deux ans que la Commission des sites et monuments naturels a été constituée pour le département de la Seine et elle n'a encore été réunie qu'une seule fois. » (M. Mithouard à la séance du Conseil municipal du 9 juin 1909.)

Le fait suivant montre la conception que se fait l'Administration de la Commission départementale des sites et monuments naturels : « Une dame Smith, propriétaire, à Nogent-sur-Marne, d'un beau parc, le parc Watteau, déjà entamé par l'ouverture d'une route, en avait demandé le classement. Elle avait à cœur de prévenir un nouveau morcellement dont le menaçait l'ouverture d'une seconde route. Elle s'engageait à laisser après sa mort sa propriété à l'État. Il ne pouvait

Une réforme importante serait nécessaire sur ce point. Elle a été annoncée par une circulaire aux préfets de M. Dujardin Beaumetz (rendons à César ce qui est à César !), du 14 février 1910, ainsi formulée :

La Société pour la Protection des Paysages de France m'a saisi d'un vœu, tendant à ce que les Commissions départementales des Sites fussent réunies à des dates régulières et fixées à l'avance.

Je m'empresse de porter ce vœu à votre connaissance, en vous priant de vouloir bien examiner la suite qu'il vous sera possible de lui donner.

Je ne verrais, pour ma part, que des avantages à assurer à ces assemblés un fonctionnement périodique et régulier.

L'injonction est douce. Cependant nous croyons savoir qu'elle n'a pas été dépourvue de tout effet, la Commission des Sites ayant été depuis réunie plus fréquemment et plus régulièrement.

Au reste, le système de protection des sites présente la même lacune que nous avons signalée à

pas ne pas être donné suite à cette demande. La commission fut convoquée et le classement, sur son avis, naturellement conforme, prononcé. Depuis, la commission n'est plus convoquée que pour statuer sur le déclassement du parc. La route qu'il s'agirait d'ouvrir au travers, destinée à faciliter l'accès d'un champ de course, desservirait merveilleusement les intérêts d'une nuée de spéculateurs.

propos de la loi du 30 mars 1887 sur la protection des monuments historiques. Il est inopérant en ce sens que le classement amiable ne sera pour ainsi dire jamais obtenu et que le moyen extrême, très onéreux, de l'expropriation est pratiquement inutilisable. Comme en ce qui concerne les monuments historiques, nous proposons le classement obligatoire, ce que M. Magny appelle « une servitude de classement » établi par le Conseil d'État au nom de l'intérêt public et moyennant une indemnité représentative du préjudice causé.

Ce moyen essentiel, sans lequel la loi est pour ainsi dire lettre morte, figurait d'ailleurs dans le projet de la loi déposé le 23 juin 1903 par M. Du-buisson à la Chambre des députés, dont l'article 4 comportait un alinéa ainsi conçu :

Le département ou la commune pourront, s'ils le jugent plus avantageux (que l'expropriation), poursuivre l'établissement, moyennant indemnité préalable, d'une simple servitude de ne pas modifier l'état des lieux.

C'est à l'hostilité persistante du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts, M. Chaumié, que fut due le rejet de cette disposition. Celui-ci, prétextant la dépréciation qui en résulterait pour la propriété foncière, refusa systématiquement de sou-

mettre le projet aux Chambres tant qu'il contiendrait la dite disposition. C'est à elle cependant qu'il conviendra de revenir si nous voulons assurer d'une manière efficace la sauvegarde des beautés naturelles de Paris.

« A ceux qui sans nier l'atteinte à la propriété privée, contesteraient plutôt le bien fondé de l'obligation au classement, qui verraient dans une telle mesure un droit exorbitant et qui conclueraient avec M. le ministre de l'Instruction publique Chauvié qu'une simple raison d'esthétique ne peut motiver pareille mesure, nous répondrons qu'il n'est point démontré du tout que la raison d'esthétique ne cache pas des motifs plus forts d'intérêt général. Il est bien certain que des législations comme celles de l'Italie et de la Suisse qui respectent avec un soin jaloux la première ses monuments historiques, la seconde ses paysages, ont en vue la conservation de leurs richesses nationales (1). »

L'article 4 modifié du décret du 26 mars 1852, que nous aurons déjà eu l'occasion de citer plusieurs fois, garantit enfin, depuis 1911, la beauté des sites contre les constructions fâcheuses. Il donne en effet à l'Administration le droit de faire aux bâtisseurs des prescriptions en vue de la con-

1. Cros-Mayrevieille. *De la protection des monuments historiques ou artistiques, des sites et des paysages*, p. 196.

servation... des sites, sauf recours au Conseil d'État. Cette mesure n'intéresse qu'un côté de la question, mais qui à Paris a son importance et nous sommes heureux de l'enregistrer.

Ce livre étant sous presse, la Chambre a adopté une proposition de résolution, extrêmement intéressante, qui laisse entrevoir un système de protection des sites, des plus heureux. C'est la proposition de résolution de MM. Métin, Beauquier et d'un grand nombre de leurs collègues, ainsi conçue :

« La Chambre invite le Gouvernement à introduire dans le projet sur les prises d'eau industrielles une disposition permettant de classer d'office les sites et monuments naturels présentant un caractère exceptionnel (1). »

1. *Journal officiel*. Débats parlementaires, Chambre, 19 novembre 1908, p. 2598.

M. Beauquier justifiait ainsi la mesure qu'il proposait :

« L'expérience a malheureusement prouvé que la loi de 1906, que j'ai eu le bonheur de faire voter par la Chambre, n'a pas produit le résultat qu'on en attendait. Il est de toute nécessité de la compléter de façon à la rendre efficace. Il y a urgence. Et comme je l'ai déjà dit, si nous tardons trop, tous nos beaux sites disparaîtront.

« Il est donc nécessaire, il faut que, par cette nouvelle loi, nous nous décidions hardiment à porter atteinte à la sacro-sainte propriété en donnant à l'État, c'est-à-dire à la collectivité, la haute main sur tous les cours d'eau sans exception, qu'ils soient ou non navigables ou flottables, de façon à ce qu'aucune emprise ne puisse être faite sur eux sans l'autorisation du Gouvernement.

« Mais la loi que nous désirons ne devrait pas s'appliquer seulement aux cours d'eau, elle devrait d'une façon générale empêcher tous les propriétaires de beaux sites, de quelque nature que soient ces sites, de les détruire ou de les mutiler. Nous voudrions en un mot que tous ces beaux sites fussent déclarés propriété de la collectivité, de l'État, ou si l'on ne veut pas aller jusqu'à cette expropriation au moins qu'ils fussent tous frappés d'une servitude interdisant à leurs propriétaires de rien changer à l'état des lieux. (*Très bien ! très bien !*) »

« Nous ne verrions plus ainsi, comme cela se passe en ce moment chez nous en Franche-Comté, des industriels étrangers venir défigurer nos paysages, alors que chez eux cette mutilation leur est interdite. »

CHAPITRE III

La question des statues

*« Nous sommes ensevelis par cette nuée
de gens célèbres. »*

La statuomanie n'a pas été ces dernières années un des moindres chefs de l'enlaidissement de Paris. Nos voies, nos places et nos jardins ont été envahis par un flot de marbres et de bronzes aux mérites esthétiques, souvent, plus que douteux. La raison d'être de la commémoration, de l'« immortalisation » de tant de célébrités tout à coup exhumées n'a pas toujours été parfaitement démontrée (1). Il

1. « La célébrité du personnage ne devrait pas faire doute. L'honneur considérable d'avoir sa statue au milieu du peuple ne devrait être accordé qu'aux citoyens ayant rendu des services éminents ou qui honorent l'esprit humain. »

[Pour nous, ne devraient être l'objet d'un tel honneur que ceux dont la vie mérite d'être proposée véritablement en exemple aux générations à venir].

« Lorsque, après la guerre, on a élevé un monument » (si disgracieux

semble plutôt que nous assistions à une prise de possession, par des procédés un peu gros, d'un parti. Les statues a-t-on dit sont élevées plus à la glorification des vivants qu'à celle des morts.

Au surplus nous nous consolerions encore aisément de cet étalage sans pudeur si les préoccupations esthétiques rivalisaient, dans la rage des érections, avec le zèle politique. Mais la passion politique est à ce point pressée de s'affirmer qu'elle semble n'avoir cure des soucis d'art. Un monument, vite, un monument, beau ou laid, peu importe « pourvu que ça prenne de la place ! » On bien cette passion politique serait-elle exclusive des inspirations de l'art. De fait devant telle statue, représentative, élevée récemment à Montrouge, on se demande si jamais l'athéisme a pu produire un chef d'œuvre !

Bien plus désireux coûte que coûte de se faire une place et la meilleure, nos politiciens ont été complètement étrangers aux notions les plus élé-

et si mal placé) « à Gambetta, c'était certes un hommage justifié à l'homme qui n'avait pas voulu douter des destinées de la Patrie.

On a élevé une statue à Jules Ferry. J'admets que la troisième République honore Jules Ferry qui a joué un rôle éminent à la tête de Gouvernement.

« Peut-être la statue de Floquet était-elle moins indiquée. Mais la statue d'un directeur d'orphéon (Vilhem) est sans nul doute moins indiquée encore » (M. Le Corbeiller, séance du Conseil municipal du 14 juin 1911).

mentaires de convenance. C'est ainsi qu'ont été installés aux Tuileries, jardin éminemment classique, avec ses statues mythologiques et de caractère, si sobres et délicates, deux groupes de dimensions monumentales, et d'un arrangement déplorablement fastueux, se rapportant à des personnages morts hier. Que signifie par exemple ce portique et cette figure de bronze et cette palme dorée qui ornent le monument de Waldeck Rousseau et ailleur cet entassement de personnages élevés à la gloire de Jules Ferry (1).

Dans un autre jardin, au milieu des fleurs et des enfants qui jouent, se dresse, pendant malheureux à la défroque de Bailly, un monument dont la place eût été toute marquée au Père-Lachaise (2).

Souvent ces monuments, que l'on ne semble avoir élevés que pour insulter aux partis vaincus,

1. Le moindre tort de ce dernier monument, placé en perspective au fond de la terrasse des Feuillants contre le pavillon de Marsan, n'est pas de souligner le désaxement du Louvre vers le Nord que, par la disposition ingénieuse des arbres du jardin, l'on n'était efforcé jusqu'ici de dissimuler.

2. « Paris est encombré de statues ; depuis trente ans c'est la pensée du règne, une des principales préoccupations de la troisième République de décerner aux grands hommes l'hommage d'une statue sur la voie publique. Avec la complicité des pouvoirs publics, au gré des désirs des comités, des groupements, on a répandu à profusion sur nos rues et nos places des monuments de toutes sortes. »

(M. Le Corbeiller à la séance du Conseil municipal du 14 juin 1911).

(à quand le monument de M. Combes?) s'agrémentent d'une guérite, rien moins que poétique. Il faut un factionnaire pour les garder (1) !

Qu'il s'agisse maintenant de statues élevées à des hommes politiques ou à d'autres, toutes les fantaisies se sont données libre cours. On a parlé d'un Shakespeare en caleçon de bains et d'un Claude Chappe avec son bazar télégraphique.

Les reproductions, jusque dans le détail, du costume moderne ont donné lieu aux productions les plus grotesques et les plus inconvenantes. Ah ! que nos statuaires contemporains auraient besoin de méditer cette page de Charles Blanc !

« Combien est ingrat notre habillement moderne, combien il est peu sculptural, surtout quand on le compare au vêtement grec, si heureusement généralisé en draperie et si gracieusement humain ! Au lieu d'accuser les formes, notre costume les contrefait ou les dissimule ; au lieu de se prêter aux mouvements du corps, il les gêne. Assujetti

1. L'institution du factionnaire nécessaire a donné lieu, parfois, à des combinaisons qui seraient cocasses si elles n'étaient compromettantes pour la sécurité publique. C'est aussi que dans telle localité de la banlieue de Paris qui compte 12.000 habitants, sur deux agents de police, préposés au maintien de l'ordre tantôt l'un tantôt l'autre, quand ce ne sont pas les deux ensemble montent la garde en permanence devant un buste de Zola et quel buste ! Le mort prime les vivants !

à nos membres, retenu par des boutons, tirailé par des coutures sans nombre, il manque de liberté et il entrave celle du corps. Ses plis sont fixes et toujours les mêmes, tels que le tailleur les a prévus et façonnés d'avance, tels que la mode les a voulus. Aux admirables configurations de la forme humaine il substitue les contours sans finesse d'un sac étriqué, artificiel qui serre les membres en les cachant, comme un grossier fourreau cache les ciselures d'une belle lame...

« N'est-il pas affligeant de le voir revêtir, en grand tant de héros équivoques, représentés avec leurs redingotes de bronze ou leurs pantalons de marbre ? N'est-il pas monstrueux de faire les honneurs de la statuaire monumentale à ces paquets de drap et de linge, à ces basques d'habits, à ces faux-cols, à ces bottes, à ces formes informes ? Non, la sculpture n'est pas faite pour éterniser de pareilles choses, surtout quand à l'insignifiance elles joignent la laideur. Un buste... doit suffire le plus souvent pour honorer les hommes qui ont laissé, en telle ou telle sphère de l'activité humaine un durable souvenir. Pour ceux que le génie désignerait à l'apothéose, ils n'ont plus à figurer, au sommet de la colonne ou du monument qu'on leur élève, avec les habits qu'ils ont porté pendant leur vie. La gloire les a dépouillés du vêtement de leur pays pour les couvrir d'une simple draperie qui

est en quelque manière le costume de l'immortalité (1). »

Pours'être écartés ou pour n'avoir jamais connu ces sages principes, les auteurs de monuments commémoratifs ont transformé Paris en une espèce de foire aux statues, plus burlesques les unes que les autres.

M. Le Corbeiller résumait à merveille la situation lorsqu'il disait ; « Il faut reconnaître que depuis plus de trente ans on a élevé nombre de bustes et de statues de marbre et de bronze sans discernement, sans aucune considération des conditions qui sont essentielles pour que les œuvres servent à la beauté de notre ville. » Et ces conditions, M. Le Corbeiller les indique très nettement :

- 1° La célébrité du personnage ;
- 2° Le caractère artistique de l'œuvre ;
- 3° Un emplacement approprié (2).

Aussi bien les progrès du fléau ont-ils attiré l'attention de qui de droit. Des mesures ont été prises, parfaitement efficaces à notre gré.

1. Ch. Blanc. *Grammaire des arts du dessin*, p. 434.

2. « Celui-ci peut se justifier par des raisons historiques et aussi par des convenances artistiques. Il faut que le monument emprunte au cadre dans lequel il est placé un éclat particulier, qu'il lui restitue, d'ailleurs, lorsqu'il est une véritable œuvre d'art.

Elles s'inspirent des principes mêmes que nous avons prônées, pour la conservation des monuments historiques, celle des sites naturels et la construction de nouveaux immeubles à Paris.

Dans sa séance du 14 juin 1911 le Conseil municipal prit les deux délibérations suivantes.

PREMIÈRE DÉLIBÉRATION

Article premier. — *Il ne sera plus dorénavant désigné d'emplacement pour l'érection d'une statue, d'un buste ou d'un monument dans Paris, qu'après un examen fait sur le lieu même au moyen d'une maquette grandeur nature du monument à élever fournie par le comité ou la société pétitionnaire.*

Art. 2. — *En aucun cas une statue un, buste ou ne pourra être un monument élevé sur une voie publique si un délai de dix ans (1) ne s'est pas écoulé depuis le décès de la personne à glorifier.*

DEUXIÈME DÉLIBÉRATION

Article premier. — *Tout comité formé en vue de l'érection d'un monument public à Paris, groupe*

1. Pour notre compte nous porterions ce délai à 30 ans, l'assimilant au délai au delà duquel les œuvres des auteurs décédés tombent dans le domaine public.

ou statue devra, avant de soumettre au Conseil municipal une demande d'emplacement, présenter à la Commission administrative des Beaux-Arts de la Ville de Paris (1) les plans, croquis et esquisses du monument qu'il se propose de faire exécuter et obtenir un avis favorable de ladite Commission.

Nous ne pouvons qu'applaudir à ces mesures et plus particulièrement à cette dernière qui nous donne enfin la garantie essentielle, à savoir qu'un organe *compétent* statuera obligatoirement sur des projets dont l'exécution intéresse la beauté de Paris.

1. Commission instituée par arrêté préfectoral du 10 février 1881. (*Recueil des actes administratifs de la préfecture du département de la Seine*, année 1881, p. 367.)

Cette commission est chargée de donner son avis sur les commandes de travaux d'art, de désigner au choix de l'administration municipale les artistes auxquels il conviendrait de les confier, de surveiller l'exécution et de procéder à la réception définitive des travaux (art. 3).

Elle donne en outre son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises par le préfet ou par le Conseil municipal (art. 4).

Elle sera composée de membres permanents; le Préfet de la Seine, président, le président du Conseil municipal, le directeur des travaux de Paris et de membres temporaires renouvelables par tiers chaque année : 6 conseillers municipaux élus par leurs collègues, et 12 personnalités appartenant au monde artistique nommées par le préfet sur présentation double faite par la Commission (art. 5 et 6).

Nous devons cependant à la vérité de dire que ces mesures ne sont pas des mesures proprement réglementaires. Les délibérations qui les contiennent n'ont pas en effet été approuvées par arrêté préfectoral. Et ce qu'une délibération a établi, une autre délibération peut le modifier, sans formalités. Toutefois nous sommes en présence de principes nettement posés et d'une volonté concordante chez le Conseil municipal et l'actuel Préfet de la Seine (c'est sur la proposition du préfet que les délibérations ont été prises) à opposer une digue à l'envahissement de Paris par les statues et monuments divers, de nature à en compromettre la tenue (1).

*
* *

Ajoutons encore que la procédure prévue par les dites délibérations ne s'applique pas à Paris tout entier. Le jardin des Tuileries et celui du Luxembourg ne dépendent point de l'autorité municipale. Le premier est propriété de l'État, le second relève de la questure du Sénat. Ministère des Beaux-Arts et questure continueront à statuer sur l'érection des

1. C'est ainsi qu'il a été décidé au lendemain de l'érection de la statue d'Alphonse Daudet aux Champs-Élysées qu'il n'y serait plus élevé de monument non plus qu'au cours la Reine. Et le classement de ces deux emplacements devait bientôt à suivre.

statues à venir dans ces jardins sans être retenus par l'avis de commissions quelconques.

Mais il est une mesure parfaitement propre à conjurer un plus grand envahissement de ces jardins par les marbres et les bronzes, c'est le classement, mesure à tous égards désirables, qui leur garantirait pour l'avenir le maintien de leur aspect actuel.

CHAPITRE IV

La question des affiches

« Vous n'avez pas connu sans doute le temps où un marchand de papiers peints se voyait condamner à l'amende et à plusieurs jours de prison pour avoir appliqué des enseignes extérieures, du reste très convenables, sur sa boutique de la rue Royale. »

JULES GUIFFREY.

L'affichage commercial n'a pas peu contribué ces dernières années à altérer la beauté de Paris. L'on a vu s'étaler, jusque sur nos voies les plus élégantes, d'innommables badigeonnages, lettres gigantesques et burlesques images, prônant les plus prosaïques des produits. Défi au goût et presque à la décence. Bien plus certains de nos sites les plus gracieux, de nos monuments les plus respectables ont été souillés par la promiscuité d'abominables réclames. C'est ainsi qu'à la pointe de la cité se hisse, au-dessus des maisons de premier plan, barrant la perspective de nos vieux monuments et gâchant

l'ensemble de l'admirable panorama, une énorme pancarte aux lettres lisibles du pont de la Concorde. C'est ainsi encore que la Tour de Jean sans Peur, dernier reste du fameux hôtel de Bourgogne, se détache contre un mur grouillant d'une vermine multicolore d'affiches plus grossières les unes que les autres (1).

L'envahissement de ces affiches constitue un indéniable danger pour la beauté de la capitale. Elles intronisent la laideur et le mauvais goût, leurs tons criards et discordants jurent avec la sobriété de nos lignes architecturales et la douce harmonie de nos perspectives, elles multiplient les aspects repoussants, bref, en dévorant Paris comme une lèpre, elles ne tendent à rien moins qu'à le défigurer.

« Où il y a lieu de s'insurger, c'est contre l'envahissement absolu de la réclame commerciale.

« Cela est devenu surtout depuis quelques années, la hideur des plus belles places de Paris.

1 « Depuis quelque temps et sur plusieurs points, on s'ingénie à abîmer les plus belles perspectives en mettant d'immenses affiches sur les toits. Je vous signale notamment celles qui ont été plantées sur des immeubles de la place Beauvau, à l'angle de l'avenue de Marigny, de même rue Royale entre la rue Saint-Honoré et la Madeleine. Ces horribles placards sont du plus déplorable effet et dénaturent complètement l'aspect de ces belles voies qui sont l'orgueil de la Capitale. » (M. Froment-Meurice à la séance du Conseil municipal du 28 novembre 1910).

« La place des Victoires, avec son grand ordre monumental, est littéralement massacrée par les écriteaux, enseignes, pendus à chaque balcon quand ils ne traversent pas d'un balcon à l'autre coupant horriblement les grandes lignes verticales des pilastres. Et cela peint en noir ou en toute autre couleur sombre, avec des lettres monumentales dorées !

« Que dire également de l'effet d'ensemble des grandes lignes d'architecture conçues par Garnier pour la place de l'Opéra et les rues avoisinantes et (horreur écœurante !) de ces immondes enseignes lumineuses, de dimensions monstrueuses, qui surmontent ou barrent en travers tous les immeubles qui limitent ces rues et cette place ? Là surtout est l'affreux enlaidissement de Paris (1). »

Les principes, exposés dans une autre partie de cet ouvrage (2), sont invocables ici encore et justifient une réglementation rigoureuse. Tout ce qui se présente sur la voie publique, doit satisfaire à cette exigence absolue de ne pas choquer les regards de ceux-là mêmes desquels relève cette voie publique, c'est-à-dire de la collectivité (3).

1. M. Deglane, architecte du Grand Palais.

2. Voir 1^{re} Partie, section III, chap. II.

3. Le principe dont nous nous réclamons a été éloquemment mis en lumière par un publiciste de la Suisse. Le lecteur transposera faci-

Ainsi le propriétaire qui loue son mur, son terrain ne peut se prévaloir d'un droit absolu.

Une réglementation s'impose donc. Nous sommes heureux de constater qu'elle existe de toutes pièces ; des textes ont été édictés qui donnent à l'Administration des armes suffisamment efficaces.

Il en est d'abord qui protègent les monuments artistiques.

Une loi du 27 janvier 1902 (1) dispose que *les maires, et à leur défaut les préfets, dans les départements, le Préfet de la Seine à Paris, ont le droit d'interdire l'affichage, même en temps d'élections sur les édifices et monuments ayant un caractère artistique.*

Le Préfet de la Seine sut mettre à profit cette disposition. Sur avis conforme de la commission du

lement. « Nous refusons d'admettre, en dépit de la théorie d'après laquelle le propriétaire d'un fonds est aussi propriétaire du dessus et du dessous, qu'un propriétaire vende ce qui est à lui quand, par exemple, il supprime ou gâte la vue du tunnel de Chenbres ; sa vigne est à lui pour les usages auxquels la nature l'a destinée, la vue des coteaux de Lavaux, du lac Léman, le sublime panorama des Alpes, non ce n'est point à lui, c'est un bien national, c'est à nous tous et même, si cela, comme on dit, lui rapporte, la nation a le droit de faire valoir sur ces choses un droit supérieur au sien. »

(Rapport de M. Bonnard au grand conseil du canton de Vaud, *Gazette de Lausanne*, 14 novembre 1901).

1. *Journal officiel* du 29 janvier 1902.

Vieux-Paris il rendait un arrêté préfectoral (1) par lequel était interdit l'affichage, sur tous les édifices consacrés aux cultes et sur un très grand nombre de monuments, dont la liste fut encore complétée par un arrêté ultérieur (2).

Enfin une disposition législative nette et formelle, l'article 1^{er} de la loi du 20 avril 1910, interdit l'affichage *sur les immeubles et monuments historiques classés en vertu de la loi du 30 mars 1887, ainsi que sur les monuments naturels et dans les sites de caractère artistique classés en vertu de la loi du 21 avril 1906* (3).

Les monuments et les sites classés sont donc garantis, mais dans quelle mesure sont protégés les abords de ces monuments et d'une façon plus générale les différents aspects de la capitale ?

Voici ce que contient à cet égard l'alinéa 2 de l'article 1^{er} de la loi précitée du 20 avril 1910.

Il (l'affichage) peut être également interdit autour desdits immeubles, monuments et sites dans un périmètre qui sera, pour chaque cas particu-

1. Du 28 mars 1902, *Recueil des actes administratifs du département de la Seine*, année 1902, p. 176.

2. Du 25 mars 1908, même recueil, année 1908, p. 216.

3. *Journal officiel* du 22 avril 1910)

lier, déterminé par arrêté préfectoral, sur avis conforme de la Commission des sites et monuments naturels de caractère artistique.

La disposition est excellente, tout au moins elle le serait entre les mains d'un préfet qui aurait à cœur la protection des aspects de Paris. Il est attristant, en effet, de constater qu'il n'en a point été fait usage jusqu'ici et qu'à la faveur de cette indifférence les abus signalés plus haut et beaucoup d'autres persistent toujours (1).

1. « Là surtout la municipalité a le *devoir* et le *pouvoir* d'intervenir. Et elle ne fait *rien* à ce sujet, car c'est d'un gros revenu pour ses finances.

(M. DEGLANE.)

CHAPITRE V

Les concessions sur la voie publique

Si tous les attrails de Paris sont réduits par des travaux persistants dans les rues, par une propreté insuffisante, par une mauvaise police, le nombre des visiteurs diminuera.

LE TIMES.

I

« Heureusement que la Révolution est faite, disait naguère un de nos journaux du boulevard, les Parisiens n'arriveraient plus aujourd'hui jusqu'à la Bastille » et il énumérait les obstacles sans nombre dont est hérissé la grande voie des boulevards qui y mène.

Nous ignorons si ces multiples et divers édifices arrêteraient une émeute, mais ce que nous savons bien c'est qu'ils portent un réel préjudice à la tenue de nos voies. Les rues de Paris ressemblent trop facilement à des foires. Les baraques du mois de décembre peuvent être pittoresques en leur saison, le public les aime, mais peut être

surtout à cause de leur caractère provisoire. Or elles tendent à s'enraciner véritablement. Le boulevard semble être devenu le lieu d'asile de tous les baraquements et de toutes les installations possibles et imaginables de l'univers. Et l'impression de l'étranger qui s'y promène est une impression de souverain désordre.

*
* *

La question a été portée récemment devant le Conseil municipal. M. Adolphe Chérioux, président de la troisième Sous-Commission (*Voirie de Paris. Travaux affectant la voie publique*) a déposé le 29 mai 1911, une *note sur les petits édicules installés sur la voie publique* (1) où il dénonce comme il convient un état de choses aussi regrettable.

Après avoir dénombré ces édicules (2), il conclut ainsi :

1. *Rapports et Documents du Conseil municipal*, 1911, n° 36.

2. Voici comment ils se répartiraient :

Bascules automatiques	76
Boîtes-bornes postales	415
Chalets-abris.	334
Chalets de nécessités.	112
Colonnes Morris	225
Kiosques lumineux	401
Motifs lumineux	87

« Ce chiffre est particulièrement élevé.

« A diverses reprises la troisième Commission a protesté à juste titre contre l'envahissement incessant des rues et des avenues, des boulevards et des places par ces multiples petits édicules qui servent à vendre des journaux, des fleurs, des rafraîchissements ou qui sont uniquement à usage de publicité. Elle déplore qu'au fur et à mesure que des crédits très élevés sont dépensés pour ouvrir des voies nouvelles, ou élargir des anciennes, ces champignons poussent sur les trottoirs, au grand détriment de la circulation, déjà si malaisée. Qui de vous n'a souffert, par exemple, des embarras que causent, sur certains boulevards, la présence simultanée de terrasses et de kiosques, entre lesquels la foule des piétons n'a qu'un étroit couloir pour se déverser? Ces étranglements sont très fréquents à certaines heures et certainement cette situation ne devrait plus être tolérée. Elle est contraire au bon sens, et on peut ajouter à la sécurité des gens qui se bousculent et sont parfois l'objet de tentatives de vol ou brutalisés.

Petits marchands	280
Urinoirs à deux et trois stalles.	806
Urinoirs à deux stalles	398
Urinoirs isolés et adossés	415
Concessions diverses.	16
Total.	3.465

« Outre cet inconvénient, ces boutiques, chalets ou baraques nuisent la plupart du temps à la bonne tenue de nos voies. Tout d'abord, bien que les modèles en soit aujourd'hui uniformes pour chaque catégorie, ils ne sont pas toujours bien entretenus et leur délabrement est souvent très regrettable. Mais ce qui est plus grave c'est que les occupants ont la vilaine habitude de jeter leurs tas d'inmondices derrière leur local du côté de la chaussée et de salir ainsi la rue. Enfin, les chiens les trouvent tout naturellement à leur portée et s'en servent à cœur joie. L'hygiène comme la beauté de la ville perdent donc à la présence de ces installations sur nos trottoirs et par conséquent on aurait tout avantage à en restreindre le nombre.

« Personne n'ignore que les kiosques de vente sont accordés, d'une manière analogue aux bureaux de tabac, à des personnes intéressantes sans doute, mais à leur unique profit. C'est une forme d'assistance qui peut certainement fournir des résultats sérieux pour les titulaires, mais qui ne serait à encourager que si elle était compatible avec l'intérêt général de la ville. Or, c'est le contraire qui est plutôt vrai. Le public a pris l'habitude de faire des achats à ces kiosques, c'est indiscutable, mais ces modestes commerces seraient ouverts dans les boutiques mêmes des voies que les clients n'en souffriraient pas, ni au point de vue du prix, ni

au point de vue de leur commodité (1). On pourrait même ajouter que les commerçants ayant pignon sur rue auraient le droit de se plaindre d'une concurrence qui, sans être considérable n'en est pas moins effective, d'autant moins que les titulaires des kiosques ne paient pas patente.

« Quant à la Ville, les recettes qu'elle en tire sont tellement insignifiantes qu'il ne faut pas en parler. Elles ne couvrent assurément pas les prix que supporte le budget pour payer les agents qui les surveillent et les contrôlent. »

La solution qui s'impose, dans ces conditions, serait une réduction très sérieuse desdits établissements. Cette réduction serait opérée, dans la pratique, très facilement, par le non-renouvellement des concessions. Il est malheureusement à craindre que nos honorables conseillers municipaux ne renoncent pas volontiers à ce moyen d'influence. Les concessions des kiosques comme celles des bureaux de tabac ont une trop grande importance électorale pour qu'elles ne soient pas encore longtemps à la mode.

*
* *

Nous sommes cependant heureux d'indiquer diverses mesures de détail qui, dans une bien faible mesure encore, ont amélioré la situation.

1. « Les journaux devraient s'acheter dans les libraires comme à Londres et à New-York ». (H. Guillaume).

C'est ainsi que la suppression des boîtes-bornes postales a été décidée. Sous peu (?) les candélabres seront aménagés de façon à remplacer lesdites boîtes-bornes.

C'est ainsi encore que la ville dans le contrat qu'elle a récemment renouvelé avec la Société parisienne de publicité de laquelle relevaient, pour la publicité, les urinoirs, a excepté 55 de ceux-ci, mesure préalable à leur suppression.

Plusieurs ont été, ainsi que cela se pratique dans les villes d'Angleterre et des États-Unis, placés en sous-sol (1).

Enfin une décision préfectorale du 23 février 1907 a disposé qu'il ne serait plus accordé de nouveaux stationnements dans les I^{er}, II^e, III^e, IV^e, VIII^e, IX^e et X^e arrondissements ainsi que dans certaines voies, notamment le Boulevard Saint-Michel et l'Avenue de Clichy.

Puissent ces diverses mesures être le point de départ d'une réforme générale et que notre capitale

1. A la Madeleine, au Boulevard Saint-Denis, au Chatelet, à la Bastille. Il serait à désirer que tous ces établissements aient le même sort. Pour des raisons d'élémentaire convenance, ils devraient être dérobés à la vue du public. « Ils sont horribles. Qu'on les cache sous terre ou bien qu'on les entoure d'une haie de verdure qui les dissimulera aux regards. »

soit enfin nettoyée de cette vermine de bois, de tôle et de verre qui pullule sur nos boulevards.

*
* *

Notre conclusion sera celle de M. Chérioux :
« Chacun de vous, Messieurs les Conseillers municipaux, pourrait nous indiquer les édicules dont la présence n'offre pas d'intérêt ou gêne la circulation, en spécifiant soit qu'il y aurait lieu ou de les supprimer ou de les déplacer.

« Vos indications nous seraient précieuses et nous permettraient de nous baser sur elles pour faciliter à l'Administration la préparation d'un projet d'ensemble de réduction du nombre des divers édicules, en vue de résoudre dans un avenir prochain une question du plus haut intérêt pour la circulation dans Paris, pour l'hygiène et pour la beauté de la capitale. »

II

A cette question des concessions sur la voie publique, se rattache, assez naturellement, celle de la propreté de la voie publique.

Pendant longtemps certaines rues de Paris étaient transformées, aux heures animées de la

journée par l'abondance des prospectus, journaux et papiers divers qu'y jetaient les passants, en de véritables dépotoirs. Et à cet égard, M. Caron pouvait écrire très justement (1) :

« La malpropreté des rues de Paris est devenue telle qu'elle a provoqué un mouvement universel de protestation.

« L'opinion publique, sans se rendre exactement compte des causes diverses qui la produisent, a très nettement manifesté son impérieux désir de la voir cesser et le devoir de tous ceux qui sont chargés de son administration est de remédier sans retard à cette situation déplorable qui met Paris dans un état d'infériorité notoire par rapport à toutes les capitales d'Europe.

« Sans examiner ici toutes les causes diverses de cette malpropreté, il en est une qui frappe les gens même les plus indifférents, c'est la profusion des papiers qui souillent la voie publique et lui donnent un aspect des plus sales surtout par temps de pluie. Ce qu'il y a de plus regrettable, en outre, c'est que cet amoncellement de sales papiers se produit surtout dans nos plus belles voies parce que ce sont les plus fréquentées.

« C'est ainsi que nos grands boulevards, uni-

1. Note du 17 mai 1909, Rapports et documents du Conseil municipal, n° 40.

ques au monde, que la place de l'Opéra, l'avenue de l'Opéra, les rues de Rivoli, de la Paix. Royale, du Havre, Saint-Lazare, les boulevards de Strasbourg, Sébastopol, Saint-Michel et les boulevards extérieurs présentent l'aspect le plus malpropre; le trottoir et les ruisseaux sont remplis de papiers dégoûtants.

« Tout le monde est d'accord pour reconnaître que cet état de choses est lamentable et qu'il est absolument nécessaire d'y mettre un terme. »

Le vœu exprimé par M. Caron et auquel l'opinion faisait de plus en plus écho a enfin été réalisé par l'ordonnance de police du 29 décembre 1911 (1) dont voici les dispositions essentielles :

Article premier. — Il est interdit d'abandonner, de déposer ou de jeter sur toute partie de la voie publique (chaussées, trottoirs, allées contre-allées, ruisseaux ou caniveaux, etc.) ainsi que dans les édifices d'utilité publique (urinoirs, fontaines, etc.) ou sur les bancs des promenades, tous papiers, imprimés ou non, journaux, prospectus, cartonnages, boîtes, enveloppes et généralement tous objets ou matières susceptibles de salir ou d'obstruer tout ou partie de la voie publique.

Art. 2. — Il est également interdit d'y jeter, dé-

1. Bulletin municipal officiel du 6 janvier 1912.

poser, abandonner des pelures, épluchures et résidus de fruits et de légumes, et, d'une façon générale, tous débris ou détritits d'origine animale ou végétale susceptibles de provoquer des chutes.

Art. 3. — Des procès-verbaux de contravention seront dressés contre toutes personnes ayant enfreint les prescriptions des articles précédents et seront transmis au Tribunal de simple police.

Art. 4. — Le directeur de la Police municipale, le colonel commandant la Légion de la Garde républicaine, le chef de la 2^e Division, l'inspecteur divisionnaire de la Circulation et des Transports, les Commissaires de police de la ville de Paris et les agents placés sous leurs ordres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution de cette ordonnance qui sera publiée et affichée.

Les rues de Paris ont enfin connu, grâce à cette mesure, un état de propreté normal.

CHAPITRE VI

De la revision des tracés d'alignement

D'une nécessité de stratégie Haussmann avait fait un principe d'esthétique et l'alignement, le parfait alignement des immeubles dans une ville géométriquement dessinée, était devenu l'idéal du terrible bâtisseur.

ANDRÉ HALLAYS.

Les tracés d'alignement constituent, pour la beauté de Paris, une menace des plus sérieuses et pour deux raisons : Ils tendent à uniformiser de plus en plus ses aspects en imposant à toutes ses voies une rigoureuse rectitude. Ils tendent encore, conséquence forcée de l'implacable alignement, à faire disparaître un grand nombre de façades intéressantes, de vieux hôtels aristocratiques, et plus particulièrement dans les rues sinueuses du pittoresque quartier du Marais.

Ces dangers ont attiré l'attention des autorités municipales sur la nécessité de reviser des tracés aussi malheureusement inspirés. Dans un mémoire

au Conseil municipal en date du 27 octobre 1909, le Préfet de la Seine lui communiqua un intéressant rapport de M. Bonnier sur la question.

M. Bonnier considère les « tracés géométriques » et les « tracés aveugles ».

« Pour les voies nouvelles, écrit-il, le tracé part le plus souvent en ligne droite, inexorablement droite, d'un point à un autre, quels que soient les obstacles, les immeubles coûteux, les monuments précieux que le parcours puisse rencontrer (1). Peut-être a-t-on en agissant ainsi, pensé qu'on réaliserait des économies, qu'on obtiendrait un résultat plus agréable. Peut-être suit-on par entraînement, les intentions stratégiques de Napoléon III. Peut-être enfin n'a-t-on pensé à rien du tout (2). »

« Il est reconnu de tous les artistes, continue M. Bonnier, que si certaines ordonnances d'allures classiques comme la rue de Rivoli, la place

1. Notre sentiment est qu'on a procédé « administrativement ». La voie sera tracée à l'alignement, solution automatique, qui ne demandant ni effort d'imagination ni recherche d'archéologie, est à la portée de tout fonctionnaire et s'impose tout naturellement à son esprit.

2. « Les bâtisseurs modernes ont, en quelque sorte la superstition des grandes voies rectilignes. Ils les considèrent comme indispensables dans tous les quartiers d'une ville moderne et les ouvrent, par principe, sans l'ombre d'un prétexte. Combien de ces grandes rues imaginées par les ingénieurs où l'on ne voit passer que des tourbillons de poussière ! » (André Hallays, *Conférence sur l'esthétique des Villes. Bulletin de la société industrielle de Mulhouse*, septembre 1903.)

Vendôme, les Champs-Élysées, la place de la Concorde, gagnent à s'aligner sur un important parti pris de rectitude, d'autres rues doivent leur aspect pittoresque, mouvementé, vivant, à des alignements courbes, brisés, irréguliers (1).

« La plupart de nos rues modernes ont été dessinées par des ingénieurs ou des géomètres, à la manière d'un canal ou d'une voie ferrée. Au lieu de s'accommoder des mouvements du sol, on les a nivelés. Au lieu de se servir des monuments, comme de décors heureusement placés, on a préféré les abattre. Aucun souvenir ne paraît demeurer de ces bâtisseurs habiles du moyen âge, qui ménageaient à travers des rues sinueuses une succession rapide de perspectives variées, de tableaux sans cesse chan-

1. « Dès que les cubes ne sont disposés que selon des procédés géométriques, aucune pensée d'art ne peut être exprimée... Il est fâcheux d'abuser de la ligne droite dans le dessein des voies de communication. Une allée dont la direction ne change pas pendant des kilomètres fatigue le voyageur, même si la contrée qu'elle traverse est splendide. Par sa rectitude inflexible, elle contraste avec la nature ; elle ne s'adapte pas aux multiples inégalités du terrain ; elle est si uniforme qu'on n'a qu'un désir, c'est d'arriver à son extrémité. Une rue trop longue fait le même effet. » (Camillo Sitte. *L'art de bâtir les villes*.)

M. Bonnier fait une application de ce principe à la rue de Rivoli : « En doublant la longueur de la rue de Rivoli, Napoléon III, désireux de continuer une œuvre de son oncle, a fait, au point de vue artistique, l'erreur analogue à celle qu'il eût commise en ajoutant un morceau au tableau du Sacre ou en allongeant la colonne Vendôme. Une œuvre d'art est une et la rue de Rivoli se prolongeant jusqu'à Vincennes verrait son intérêt se perdre en proportion de son extension. »

geants tels que nous offrent encore les vieux quartiers de Lubeck, Bruges ou Nuremberg (1).

« Jamais il ne viendra à la pensée d'un peintre de chercher un fond de tableau dans nos modernes tracés en ligne droite, dans la rue de Château-dun ou le boulevard de Sébastopol. Au contraire, il trouvera des tableaux tout faits par la répartition irrégulière des masses, par les jeux d'ombre et de lumière, dans les alignements irréguliers de la rue du faubourg Saint-Honoré, de la rue Saint-Antoine.

« C'est la cassure de Rivoli qui pour le passant venant du Louvre met les pavillons de l'Hôtel de Ville en silhouette en travers de la rue et en brise l'uniformité.

« C'est celle de rue Montmartre qui met le chevet de Saint-Eustache au fond du paysage. C'est la courbe de la Seine qui ramène les courbes du Trocadéro en vigueur sur le tableau des soleils couchants du Pont-Royal.

« Les mouvements d'alignement et de nivellement des grands boulevards ne les rendent-ils pas plus intéressants que les autres? Et simagine-t-on le plan de Paris rectifié, la Seine en ligne droite, la Cité et l'île Saint-Louis dans le prolongement l'une de l'autre? »

1. Paul Léon. *Maisons et rues de Paris*. Revue de Paris, 15 août 1910.

M. Hallays dans une très intéressante conférence faite à Moulhouse exprime sur cette question des traces d'alignement une opinion qui nous paraît éminemment juste et raisonnable :

« L'alignement, l'alignement implacable, l'alignement absurde, voilà une des caresses les plus évidentes de la laideur de la ville moderne.

« Sans doute pour le libre passage des véhicules, il faut que la chaussée soit enfermée entre deux bordures de trottoirs droites et régulières. Mais, quand il s'agit des trottoirs, c'est-à-dire de la circulation des piétons, ne pourrait-on pas accorder un peu plus de liberté aux constructeurs ? Qu'importe qu'une façade déborde de quelques centimètres sur les façades voisines ? Cela ne ralentira pas la marche des passants, surtout si le trottoir est large ; car c'est sur les grandes voies que ces irrégularités présenteraient le moins d'inconvénients. Si on laisse ainsi quelque caprice et quelque fantaisie au tracé de la ligne suivant laquelle seront élevées les maisons sur la voie publique, si on ne considère pas l'alignement comme un dogme, l'aspect des rues sera changé. Des jeux d'ombre et de lumière donneront plus de relief aux architectures. C'est toute la ville qui retrouvera le pittoresque varié, le charmant imprévu des cités anciennes... Pour s'en convaincre il suffit de comparer une rue impitoyablement alignée et une rue

où ne s'est pas encore étendu le terrible cordeau de l'ingénieur. »

II

Quant aux tracés aveugles, M. Bonnier n'hésite pas à déclarer que dans leur étude « le souci des belles œuvres du passé a été compté pour rien ».

Et il donne de nombreux exemples des aberrations que dénotent ces tracés :

C'est, à un bout de la rue du Petit-Muse, l'hôtel de Fieubet, construit par Hardouin Mansart, exposé à un retranchement de 3 m. 40 et à l'autre bout l'hôtel de Mayenne et d'Ormesson, œuvre de Ducerceau, pleine de souvenirs de Germain Pilon, de Philibert Delorme et de la Ligue, exposé à un retranchement moyen de 2 mètres en vertu d'une ordonnance royale du 5 décembre 1830.

Certains monuments historiques classés sont eux-mêmes, situation étrangement contradictoire, menacés par des tracés toujours exécutoires.

C'est le cas de l'hôtel Béthune-Sully, rue Saint-Antoine, œuvre de Ducerceau, dont la façade serait brutalement anéantie sur toute sa longueur et sur 2 m. 35 d'épaisseur et de l'hôtel de Beauvais, rue François-Miron, dont la façade serait entamée sur 1 m. 40 de profondeur moyenne par une ordonnance royale du 4 août 1838. L'hôtel de Soubise,

l'ancienne entrée du manoir de Clisson, l'hôtel Herouët de 1528 et sa tourelle, l'hôtel Jean de Fourcy de 1570, l'hôtel d'Albret de 1550 sont également en vertu d'un arrêté du pouvoir exécutif du 17 janvier 1849 marqués pour la pioche des démolisseurs.

Il est vrai que l'article 4 de la loi du 30 mars 1887 nous donne cette garantie que *les servitudes d'alignement et autres qui pourraient causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés.*

On les exceptera donc de l'exécution du tracé ; mais qu'en résultera-t-il ? alors que sur le reste de sa longueur la rue sera élargie, elle conservera le long du monument historique classé son ancienne largeur, ce sera une rue à brusques rétrécissements, une rue à goulots ; l'esthétique n'y gagnera pas et la circulation encore moins.

La solution consisterait à transporter l'opération tout entière d'un même côté de la rue. Mais cette solution se heurte à tous les intérêts des propriétaires et des commerçants de l'autre côté de la rue qui vivent dans l'espérance des fortes indemnités à toucher, le jour de l'expropriation.

M. Bonnier conclut à la revision complète et méthodique de tous les ordonnancements de voies dans l'intérieur de Paris. Cette revision serait entreprise par une commission administrative com-

posée du géomètre en chef; du chef de bureau des alignements, des promenades et plantations; du chef du bureau des traités et acquisitions; de l'architecte-voyer en chef et d'un rédacteur du bureau des traités et acquisitions, secrétaire.

Nous ne contredisons point à ces conclusions. Nous les compléterons seulement par cette disposition, pour nous essentielle, en vertu de laquelle les travaux de cette commission, desquels s'inspireront les agents-voyers lorsqu'ils dresseront les nouveaux plans, seront soumis à l'approbation de la Commission du Vieux-Paris. L'intervention effective de cette Commission constituant en cette matière l'indispensable garantie de compétence historique et archéologique.

III

A cette question de la révision des tracés d'alignement est connexe celle du percement de nouvelles voies et de l'élargissement des voies existantes. C'est toute l'exécution des grands travaux municipaux pour lesquels a été votée récemment l'émission d'un emprunt de 900.000 francs. L'exécution desdits travaux doit laisser tomber une manne électorale sur les quatre-vingts quartiers de Paris entre lesquels (chacun élisant un conseiller

municipal) ils ont été distribués en parts égales. « C'est une opération (1). » Le souci de la circulation ne semble pas avoir tenu très au cœur nos honorables, le souci de l'esthétique encore moins. Et Paris ne doit bénéficier de ce bouleversement que dans la mesure où l'intérêt électoral le voudra bien.

Qui nie que la rue du Bac ait besoin d'être sensiblement élargie ? Il aurait semblé naturel qu'une part notable des 900.000 francs dût être consacrée à cette entreprise. Mais la somme nécessaire eût été trop considérable pour un seul quartier et il ne fallait pas frustrer d'autres, ignorassent-ils la nécessité des travaux quelconques. Le quartier de la rue du Bac a donc eu sa part, mais elle a été affectée à des travaux moins coûteux que ceux de l'élargissement de sa principale voie de communication, moins nécessaire aussi : l'élargissement de la petite rue Gribeauval, à circulation nulle.

Par ailleurs on sait que l'exécution de ce grand plan qui reprendrait, a-t-on dit, fâcheux augure, le fameux plan d'Hausmann, couperait l'Institut en deux et détruirait un des aspects les plus pittoresques et les plus gracieux de Paris, la pointe de la Cité.

Ce plan constitue donc un péril des plus sérieux

1. M. Gallier.

pour la beauté de Paris. Nous demandons en conséquence que son adoption définitive soit, préalablement à toute exécution approuvée par la Commission des sites et monuments naturels et celle des monuments historiques.

CHAPITRE VII

D'un plan d'extension

GOUVERNER C'EST PRÉVOIR.

L'étude de la rectification des tracés d'alignement nous amène à envisager la question de l'ordonnement des quartiers à venir. Toute ville croît en effet et Paris croît dans des proportions considérables. La périphérie de la capitale se couvre chaque année de rues et même de quartiers nouveaux. Et s'il importe de conserver les aspects pittoresques et agréables de la vieille ville, il n'est pas non plus indifférent de s'assurer pour l'avenir d'heureuses dispositions de rues et de monuments. Une ville qui s'étend ne doit pas s'étendre absolument au hasard ; elle ne doit en tous cas pas s'étendre contre toute règle de goût et d'esthétique. Il convient donc de prendre des mesures préventives visant l'aménagement de la ville de demain. Le terrain est libre et les combinaisons les plus heureuses se réaliseront en quelque sorte d'elles-mêmes et du premier jet.

C'est de cette idée que se sont inspirées les différentes mesures échelonnées du début du ^{xvii}^e siècle au milieu du ^{xix}^e par lesquelles l'État imposa aux acquéreurs de ses terrains, pour les constructions qu'ils y élèveraient, certaines prescriptions d'ordre artistique, et auxquelles nous devons de si harmonieux ensembles (1).

De cette préoccupation s'inspire encore la *proposition de loi de M. Beauquier ayant pour objet d'imposer aux villes l'obligation de dresser des plans d'extension et d'embellissement* (2).

Dans son exposé des motifs M. Beauquier explique et justifie ainsi sa proposition :

« Un plan d'extension de ville est la délimitation et l'ordonnancement des nouveaux quartiers susceptibles de s'ouvrir et des nouveaux territoires susceptibles d'être annexés à la commune. Un plan d'extension règle la direction, la largeur, la nature, le caractère des rues, la situation des espaces libres et même définit le caractère des constructions qui devront être établies dans certains quartiers (3).

« L'intérêt qui s'attache à l'existence de ce plan

1. Voir 1^{re} partie, section II, chapitre I.

2. *Journal officiel*, 1909. Documents parlementaires, Chambre, annexe 2265, p. 80.

3. Cette définition est empruntée à M. John Nettleford, membre du Parlement anglais.

dans chaque agglomération est de toute évidence ; Des constructions sans ordre et sans plan dans les limites d'une ville ou de sa banlieue sont incompatibles avec la protection due à la santé publique et aux intérêts immédiats des habitants » (parmi lesquels l'intérêt moral de ne pas être choqués dans leur goût et leur sens esthétique). « On conçoit donc facilement qu'avant qu'aucun terrain encore nu puisse être mis en vente en vue d'être construit, il est de toute logique qu'un plan prévoie l'aménagement ainsi que le caractère et la disposition des rues (1). »

Ces plans d'extension ne seraient d'ailleurs pas une nouveauté.

Dès le xv^e siècle il existait à Paris un fonctionnaire, *maître des œuvres de maçonnerie et pavement de la ville*, « chargé de veiller à l'extension de

1. M. Beauquier fait encore valoir des considérations d'ordre hygiénique et financier extrêmement fortes : « Dans une récente communication au Conseil municipal, M. Ambroise Rendu constatait qu'il faudrait aujourd'hui une somme d'au moins 50 millions pour exproprier les quartiers insalubres. Il y a une cinquantaine d'années... l'achat total du terrain des fortifications, soit 396 hectares, n'avait coûté que 17.572.000 francs ; si aujourd'hui la Ville de Paris qui n'a pas de plan d'extension, voulait racheter seulement les 44 hectares 7 ares, d'un développement de 14 kilomètres qui s'étendent de la porte Maillot à la porte d'Auteuil, elle serait obligée de déboursier 64 millions de francs. Exactement pour la même somme, grâce à un plan d'extension et d'embellissement, la ville de Vienne a pu s'assurer, tout autour d'elle, des parcs, des forêts, d'immenses territoires.

la ville au point de vue sanitaire et artistique ». Et lorsqu'un arrêt du Conseil du roi du 2 avril 1685 ordonna la démolition des anciennes fortifications, « Guillaume Lefèvre, prévôt des marchands, fit signer par le roi un arrêt du Conseil pour doter Paris d'un plan d'extension ».

Et l'institution fonctionne à l'heure qu'il est dans un grand nombre de pays étrangers (1).

Le texte déposé par M. Beauquier nous paraît satisfaire à tous les desiderata qu'on puisse exprimer sur la question.

Article premier. — *Dans un délai de cinq ans à dater de la présente loi, toute commune urbaine de plus de 10.000 habitants sera tenue d'établir un plan d'extension et d'embellissement.*

Art. 2. — *Le plan déterminera les emplacements des jardins publics, squares, parcs et espaces libres, fixera la largeur des voies, leur direction, le mode de construction des maisons et d'une façon générale établira toute servitude hygiénique ou artistique en vue de l'embellissement et de l'assainissement de la ville.*

Art. 3. — *Ce plan dressé par les soins des services municipaux sera soumis à l'approbation du bureau départemental d'hygiène et de la Commission des*

1. Voir le document précité.

sites et monuments naturels, instituée dans chaque département en vertu de la loi du 21 avril 1906.

Ce sont là des dispositions inspirées par les sains principes dont nous nous sommes toujours inspirés, chaque fois que nous avons envisagé les garanties à prendre pour sauvegarder la beauté de Paris.

CONCLUSION

VOX POPULI, VOX DEI.

Parvenu au terme de cet ouvrage, quelle conclusion lui donnerons-nous ? Nous avons traité dans les pages qui précèdent des rapports entre la Beauté de Paris et la Loi, c'est-à-dire de la préservation légale de la beauté de Paris, nous avons exposé le régime juridique auquel était soumise la capitale et qui affectait son esthétique, ou plutôt les régimes juridiques. La question est en effet une question aux cent faces et autant de faces, autant de questions, particulières. L'objet et le genre de cette étude ne nous permettaient pas de rejeter en un seul et dernier chapitre, sous forme de conclusion, la critique des mesures existantes et l'examen des solutions propres à garantir efficacement pour l'avenir la beauté de Paris. Nous avons satisfait à ce soin au fur et à mesure que nous avons signalé les multiples aspects de notre sujet.

Nous avons consacré la majeure partie de cet ouvrage au côté de notre question de beaucoup le plus important : le régime des constructions pri-

vées. Là est le péril grave et pressant, les pires outrages et les outrages irréparables sont à conjurer. Nous avons montré à quels formidables abus donnait lieu l'exercice du droit de bâtir, dans les limites lâches et insensées de la réglementation actuelle. Nous avons dénoncé les erreurs et le vice profond de cette réglementation.

Puis nous avons jeté les bases d'un régime nouveau. Nous nous sommes attaqué aux fausses notions de liberté et de propriété en vertu desquelles se légitimerait la violation la plus éhontée des droits absolus de la collectivité. Nous avons fait justice de ce prétendu droit sans limite des constructeurs et mis à jour tout ce qu'il y avait de superstitieux dans le respect de ce droit, qui fait dire aux uns et aux autres : C'est bien fâcheux, mais qu'y peut-on, *c'est la force des choses et le droit naturel* (1).

Après avoir fait table rase de ces idées, à la fois si peu rationnelles et équitables, véritables ferments d'anarchie, trop longtemps admises comme des axiomes et respectées comme des dogmes, nous avons posé les principes que nous croyons vrais, formulé notre conception des *devoirs* des constructeurs et édifié ce qui nous a semblé être la véritable théorie du droit de bâtir.

1. Voir *supra*, p. 177.

Ensuite de quoi, nous avons indiqué les mesures pratiques qui découlaient nécessairement de ce point de vue transformé et desquelles seules l'on pouvait espérer sauvegarder efficacement la beauté de Paris, mesures contenues d'ailleurs en germe dans une disposition législative récemment votée, qui pose un principe qu'il importerait seulement de développer et surtout de la haute portée duquel il conviendrait de se pénétrer (1).

Si sur ce point la réglementation actuelle, sauf cette réserve, purement théorique en l'état actuel des esprits, est franchement condamnable, il en est d'autres, notamment en ce qui concerne les monuments historiques et les sites et monuments naturels où les principes qui nous paraissent justes ont été admis mais où les mesures pratiques en dehors desquelles ils demeurent lettre morte n'ont point été précisées. Nous les avons suggérées.

Sur d'autres points, les mesures pratiques ont été prises mais auraient besoin d'être mises au point, complétées et renforcées. Enfin nous avons

1. L'article 118 de la loi de finances du 13 juillet 1911. « Avec ce texte, me disait M. Paul Léon, le préfet pourrait faire tout ce qu'il voudrait. » Rappelons que l'administration est toujours maîtresse de donner les autorisations qu'il lui plaît en ce qui concerne les saillies et que dans les contrats de vente des terrains impropres, il ne dépend que d'elle d'imposer des clauses relatives au mode de construction des maisons.

constaté qu'en ce qui concerne les statues d'excellents principes ont été posés et que, pour ce qui est des affiches, une loi donne au préfet toutes les armes nécessaires.

Ainsi notre réglementation, qui sur certains points donne satisfaction aux desiderata des amis de Paris, quelque insuffisante, quelque malheureuse qu'elle puisse être sur d'autres et sur les plus importants, contient cependant le germe d'une réglementation vraiment inspirée, intelligente et efficace. Oui, il est des dispositions, théoriques, ignorées, je veux bien, mais existantes, qui recèlent les principes dont l'application serait le salut. En dépit donc de l'allure de certaines de nos pages, nous ne sommes point révolutionnaire, non pas que nous redoutions de l'être, mais les mesures par nous préconisées pouvaient se réclamer de textes en vigueur et nous n'avons en somme tendu qu'à une chose : les préciser, les développer, en faire des réalités.

II

Aussi bien des pouvoirs publics intelligents et vigilants eussent-ils pu dans une grande mesure tirer parti des armes déjà forgées et, partant du fait présent, acquis, obtenir mieux encore.

Il dépendait d'eux de renforcer leurs moyens

d'action et de les compléter. Et s'ils s'étaient fourvoyés avec une mesure qu'ils avaient cru justifiée dans son principe mais qui dans la pratique devait donner les pires résultats, qui les empêchait, au nom même des principes et des préoccupations qui les avaient inspirés, de l'abroger.

Et à supposer même que les principes d'une réglementation sage n'existassent point, que tout fût à faire, serait-ce une raison en présence des déprédations de toutes sortes qui, jour après jour, se produisent sous nos yeux pour ne pas réagir contre un mal sans cesse grandissant, pour ne point poser de nouveaux principes, édicter de nouvelles règles, refréner les abus, protéger en un mot cette chose infiniment respectable, la beauté d'une ville, quand cette ville est Paris !

La cause profonde du mal que nous avons dénoncé n'est donc pas dans les mesures réglementaires ou législatives. Voilà dix ans et plus qu'a été promulgué le décret de 1902. On mit six ans à l'élaborer. On eût pu mettre moins à l'abroger. On eût pu, aussitôt ses premiers fruits manifestés, y substituer, par mesure de précaution élémentaire et pour raison d'urgence, les décrets de 1882 et 1884, quitte à élaborer ensuite une nouvelle réglementation en harmonie avec les exigences du temps et tout à la fois ménagère de la beauté de Paris. Mais non, à ce procédé énergique,

mais parfaitement légitime et justifié, ni à aucune autre qui eût pu parer au mal il n'a été fait recours. L'administration, sans doute épuisée par sa longue gestation, s'est reposée dans la contemplation béate de son œuvre. Et aujourd'hui, dix ans et plus après qu'a été commise cette inconcevable erreur et d'une incalculable portée, elle nous régit toujours et pour un temps encore indéfini !... Et comment serait-elle désavouée quand, sur d'autres points, l'administration n'applique même pas les armes, plus que suffisantes, qu'elle possède !

La cause profonde du mal est dans les hommes, chez ces fonctionnaires et ces gouvernants, indifférents et veules, quand ils ne sont pas complices. Sur eux pèse tout entière sinon la responsabilité des conséquences immédiates du décret de 1902 en tous cas celles du perpétuement de cette funeste mesure. Paris se fait tous les jours plus laid et menace de n'être bientôt plus qu'un champ d'horreurs. « Et dire qu'on ne fait rien ! » tel est le cri du public stupéfait.

Malheureux public ! il n'a qu'une voix pour protester contre l'enlaidissement de son pauvre Paris, qu'un sentiment pour flétrir l'administration négligente, routinière et peut-être intéressée qui tolère un tel sacrilège. Et cette irritation sourde n'a point été pour rien, sans doute, dans la fermeté insolite qu'ont manifestée dans certaines occasions

récentes les pouvoirs publics. Mais cette attitude de mécontentement correct n'est point suffisante.

Aux grands maux les grands remèdes. Et aucun ne sera trop fort pour secouer cette force d'inertie d'une administration décidément par trop optimiste et mettre en branle ces messieurs de l'État et de la Ville, satisfaits et récalcitrants.

Les pouvoirs publics ont failli. A l'opinion publique, souverain juge et suprême autorité, de se prononcer et d'agir. Aux Parisiens de sauver Paris !

*
* *

« Il est à Alan, petite commune de la Haute-Garonne, un délicieux portail gothique qui servait jadis d'entrée à l'évêché. Ce portail est un vrai bijou de pierre... Aussi, un antiquaire n'a-t-il pas hésité à l'acheter dans l'intention de le revendre à quelque millionnaire américain.

« Donc, l'autre jour, l'antiquaire est arrivé à Alan avec une équipe d'ouvriers chargés de démonter le portail en numérotant soigneusement chaque pierre... Le maire s'y opposa.

« — Pardon, dit l'antiquaire, le portail est à moi. Je l'ai acheté et payé à son propriétaire.

« — Possible, mais ce portail restera chez nous... Nous ne voulons pas qu'il aille orner le parc d'un marchand de cochons, à Chicago !

« L'antiquaire revint accompagné d'un avoué. La gendarmerie apparut — et se rangea du côté du vandale. Le maire n'hésita pas : il fit sonner le tocsin et bientôt la population de la ville, massée devant le précieux portail, se montra résolue à défendre, même par la force, ce droit moral qu'ont des citoyens sur un monument témoin de l'histoire de leurs aïeux.

« Et l'antiquaire dut se retirer, sans insister.

« Voilà qui est bien. Les habitants d'Alan nous donnent une leçon de civisme. Quand donc les Parisiens défendront-ils eux-mêmes la beauté de leur cité que menacent tant d'hommes d'affaires, tant de vandales (1) ? »

1. Clément Vautel, dans *Le Matin* du 31 octobre 1912.

APPENDICES

APPENDICE I

Les tramways électriques et les trolleys dans Paris

Les réseaux de fils aériens, conducteurs d'électricité pour les tramways à trolleys n'ont jamais été un élément d'embellissement dans les villes. Aussi la municipalité parisienne s'est-elle toujours préoccupée de les bannir des quartiers centraux de la capitale ou ne les y a-t-elle autorisés comme à la rue du Quatre-Septembre et sur les quais de la rive gauche jusqu'à la Concorde (1) qu'à titre provisoire. Il est vrai qu'en France, il n'y a que le provisoire qui dure, comme a dit Balzac. On a pu le craindre longtemps pour la rue du Quatre-Sep-

1. L'autorisation d'établir des conducteurs aériens avait été accordée rue du Quatre-Septembre en attendant que fussent aménagés les conducteurs souterrains. C'est à l'occasion de l'inondation de 1910 qu'elle fut délivrée pour la ligne de l'Est-Parisien qui suit les quais. Cette inondation est passée depuis près de trois ans, mais la Compagnie pour laquelle les frais d'un procès et les amendes à encourir représentent une somme bien inférieure aux dépenses que nécessiterait une nouvelle installation, s'obstine, en dépit des mises en demeure et des instances à conserver ses poteaux et ses fils.

tembre et, en dépit de l'instance actuellement en cours devant le Conseil de Préfecture, l'on peut prévoir qu'il se prolonge pour les quais de la rive gauche encore indéfiniment.

La question des trolleys à l'intérieur de Paris a été réglée ces dernières années dans les conventions passées avec les Compagnies des différents réseaux (1). Nous indiquerons brièvement la situation qui en résulte.

RÉSEAU DÉPARTEMENTAL NORD

En vertu d'une convention passée entre le département de la Seine et la Compagnie des tramways de Paris et du département de la Seine (*réseau départemental nord*), en date du 28 mai 1910 et approuvée par décret du 31 mai 1910 (2), les limites en deçà desquelles le trolley est autorisé dans Paris sont les suivantes :

Porte Maillot (jusqu'à la station du métropolitain) ;

Boulevard Pereire (exclu) ;

1. Ces conventions ont été conclues pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 1950.

2. Ces pièces, avec le cahier des charges joint à la convention se trouvent au *Journal officiel* du 1^{er} juin 1910.

Boulevard des Batignolles (exclu) ;
Place Clichy (exclue) ;
Rue de Dunkerque (exclue) ;
Rue Lafayette (exclue) ;
Boulevard de Clichy ;
Boulevard Rochechouart ;
Rond-Point de la Villette.

RÉSEAU MUNICIPAL

Par une convention du 28 mai 1910 entre la Ville et la Compagnie générale des Omnibus, approuvée par le décret du 31 mai 1910 (1), la première a rétrocédé à la seconde, les lignes de tramways formant le *réseau municipal*, à charge entre autres conditions, que les conducteurs aériens ne seraient pas admis dans Paris au delà des points suivants :

Rue Le-Nôtre ;
Place de la Bastille (exclue) ;
Place de la Nation (exclue) ;
Place Denfert-Rochereau (exclue) ;
Rue de Dunkerque ;
Boulevard Rochechouart ;
Rue de Passy ;
Rue Lafayette ;

1. Voir ces pièces au *Journal officiel* du 1^{er} juin 1910.

Boulevard Richard-Lenoir ;

Rue de Sèvres ;

Boulevard du Montparnasse (exclu) ;

Avenue de Suffren.

Les trolleys sont encore admis sur les parcours suivants :

Entre la place Clichy (exclue) jusques et y compris le terminus de la Villette ;

Entre la Villette (marché) et la rue Lafayette (exclue) ;

Entre la place Blanche et le boulevard de Magenta ;

Entre le boulevard Malesherbes et le boulevard Rochechouart ;

Entre la mairie du XV^e arrondissement et l'avenue de Suffren.

RÉSEAU DÉPARTEMENTAL SUD

Par une convention passée le 15 août 1910 entre l'État et la Compagnie Générale Parisienne de tramways approuvée par décret du 19 août 1910 (1), l'État a concédé à celle-ci les lignes de tramways du *réseau départemental sud* en limitant aux points suivants l'usage des trolleys :

1. *Journal officiel*, 24 août 1910.

Rue de Lyon (exclue) ;
Place d'Italie (incluse) ;
Place Denfert-Rochereau (exclue) ;
Place de Rennes (exclue) ;
Rue de Sèvres ;
Rue Claude-Bernard (exclue) ;
Rue Berthollet (exclue).

TRAMWAYS DE LA RIVE GAUCHE

L'article 4 de la convention passée le 15 novembre 1911 entre le Département de la Seine et la Compagnie électrique des tramways de la rive gauche approuvée par décret du 25 novembre 1911 dispose que *les conducteurs aériens seront admis dans Paris et hors Paris sur toutes les lignes.*

Ces lignes à l'exception de la ligne Porte-de-Vincennes-Avenue d'Orléans et de la ligne Avenue d'Orléans-Porte-de-Saint-Cloud, pénètrent à peine dans l'intérieur de Paris.

La convention passée entre le département de la Seine et la Compagnie des tramways de l'Est-Parisien, du 8 septembre 1911, approuvée par décret du 4 septembre 1911 (1), porte en son article 4 que les conducteurs aériens seront admis dans Paris en deçà des limites suivantes :

1. *Journal officiel* du 23 septembre 1911.

Rue de Malte ;

Boulevard Beaumarchais (exclu) ;

Place Pasdeloup (exclue) ;

Rue Lafayette (exclue) ;

Place de la Bastille (exclue) ;

Pont de l'Archevêché ;

Les trolleys seront encore remis sur le parcours :

De la place de la Bastille au boulevard Henri IV

(exclu) ;

Du pont Sully au pont de l'Archevêché ;

Sur les boulevards Bourdon et Morland.

APPENDICE II

La suppression des fortifications

Au moment où se tirent les dernières feuilles de ce livre, l'on annonce une solution définitive et satisfaisante de la question de la suppression des fortifications de Paris, agitée depuis tant d'années. Les documents relatifs à cette question n'ont pas encore été publiés. Nous nous bornons donc à reproduire l'étude qu'y a consacrée ces jours-ci, un journal aux informations sûres.

« La question de la suppression des fortifications de Paris entre dans une phase décisive. Hier, le Conseil des ministres a autorisé M. Klotz à parapher l'accord intervenu entre la Ville et l'État après de longues et délicates négociations. Cet accord règle tous — ou presque tous — les points de l'importante opération qui doit transformer l'aspect général de Paris.

« Nous sommes en mesure de préciser les conditions dans lesquelles la Commission instituée par l'heureuse initiative de M. Klotz a élaboré le projet très important de la loi qui, après la ratification

du Conseil municipal, pourra être incessamment soumise à la Chambre des députés et au Sénat.

« Cette commission, qui a commencé ses travaux il y a un peu plus d'un an et qui était composée de représentants du ministère des Finances, de représentants de la Ville de Paris, et de représentants du ministère de la Guerre, s'est divisée en trois sous-commissions.

« Il y eut trois rapports. Le premier fut fait, sous la direction de M. Chérioux, par M. Bonnier, architecte, directeur du service d'architecture de la Ville de Paris. Ce rapport délimite exactement les terrains de l'enceinte fortifiée et les terrains de la zone et détermine le nombre d'hectares qui pourront être cédés à l'État pour remplacer les établissements militaires qu'il occupe actuellement.

« Les deux autres rapports ont été rédigés par M. Louis Dausset : le premier sur la situation juridique de la zone et le second sur la combinaison financière. Le premier est un document de la plus haute importance qui a été l'objet de très longues discussions de la part des juristes de la Commission. Nous sommes en mesure d'en fournir les données essentielles. Elles sont d'ailleurs conformes au projet de M. Dausset, qui date de près de cinq ans et qui a donné à la question des fortifications une orientation toute nouvelle.

« Il consiste à acheter, à faire acheter par la Ville

à l'État non plus une partie de l'enceinte fortifiée, suivant l'accord une première fois intervenu entre M. Caillaux et M. de Selves, mais la totalité de l'enceinte, c'est-à-dire 34 kilomètres 500 environ pour un forfait global à déterminer.

« Sur toute la superficie de l'enceinte une fois démolie, nivelée et lotie, c'est-à-dire comprenant les rues, les places et les boulevards nécessaires la Ville vendrait les terrains aux particuliers qui établiraient *des constructions suivant des plans généraux ou particuliers arrêtés par le service d'architecture, d'accord avec le Conseil Municipal.*

« Entre les fortifications et la zone serait un grand boulevard circulaire. Quant à la zone elle-même, c'est là le point de beaucoup le plus délicat et le plus original d'ailleurs de l'opération.

« L'idée maîtresse du projet de M. Dausset, qu'a fait sien la Commission du ministère des Finances, est la suivante :

« Actuellement, il y a autour de Paris, grâce à la fortification, à la zone, un réservoir d'air d'environ 400 mètres de largeur. Il est absolument essentiel de le maintenir au moins dans sa plus grande partie. Paris de tous côtés étouffe, les espaces libres disparaissent, les jardins particuliers se transforment en immeubles et en maisons de rapport. Si l'Assemblée municipale et le Parle-

ment laissent construire sur la zone qui actuellement appartient théoriquement à la banlieue, c'en serait fait à jamais de la dernière réserve d'air pur dont disposent l'agglomération parisienne et l'agglomération suburbaine.

« C'est pourquoi, à maintes reprises, le Conseil municipal de Paris, adoptant la conclusion de M. Dausset, s'est rallié au principe de l'annexion de la zone et de *l'imposition d'une nouvelle servitude non ædificandi sur tous les terrains frappés actuellement des servitudes militaires.*

« La Commission, à l'unanimité, a décidé cette annexion et cette nouvelle servitude, qui aura pour causes non plus la défense nationale, mais au contraire la défense hygiénique de l'agglomération parisienne et les lois désormais incontestables d'hygiène et de salubrité publiques auxquelles obéissent toutes les grandes villes.

« De la sorte, la Ville de Paris s'obligerait à ne jamais élever de constructions sur la zone, mais au contraire à y établir des espaces libres, des parcs, des terrains de jeux, et surtout dans la périphérie des parcs populaires, de façon que toute la ceinture de Paris, qui est actuellement pour les trois quarts au moins dépourvue de parcs, devienne au contraire une ceinture verdoyante où le peuple des travailleurs de tous les quartiers puisse aller se reposer l'esprit et où les enfants des écoles puis-

sent sans traverser Paris aller se livrer à la culture physique dont les pouvoirs publics s'occupent si activement à cette heure.

« La question de l'expropriation des terrains zoniers doit faire l'objet d'une disposition spéciale dans la loi nouvelle. En effet beaucoup de propriétaires de la zone ont acheté leurs terrains, dans l'espoir qu'un jour viendrait où seraient levées les servitudes militaires et où par conséquent ils pourraient revendre leurs propriétés comme terrains à bâtir en réalisant des gains considérables. C'est ainsi que plusieurs d'entre eux, violant ouvertement ou directement la loi sur les nouvelles servitudes *non ædificandi*, ont édifié de véritables constructions, de grands ateliers, transformant ainsi la zone militaire d'espace libre en agglomération sans aucune espèce d'harmonie et d'unité, et rendant très difficile la grande opération d'hygiène et de salubrité publique que désire accomplir la ville de Paris.

« Voilà pourquoi la loi doit prévoir des règles tout à fait particulières et exceptionnelles d'expropriation publique pour la zone (1), la création d'un jury spécial où les intéressés seront représentés d'ailleurs, la ville de Paris ne pouvant s'engager à

1. Nous ne voyons pas, quant à nous, pourquoi l'on prendrait en considération ces situations particulières qui constituent, par le fait, des contraventions.

acquérir ces terrains immenses qu'à cette stricte condition. D'ailleurs les zoniers ne seront nullement lésés de ce fait. On a calculé que le prix moyen qui résulterait probablement des décisions du jury serait trois à quatre fois supérieur dans l'ensemble au prix qui résulte des transactions connues des terrains sur les divers points de la zone.

« Au bout de la zone, la Ville établirait un chemin de ronde avec une grille d'octroi ; la défense fiscale serait ainsi assurée dans les conditions les plus satisfaisantes. Ce chemin de ronde serait éclairé la nuit par des projecteurs électriques d'une très grande puissance et parcouru incessamment par des patrouilles d'employés d'octroi. La grille elle-même donnerait sur un boulevard de quinze mètres, pris sur la zone militaire, éclairé et entretenu aux frais de la Ville de Paris, dans le domaine de laquelle il serait d'ailleurs. Ce boulevard servirait de bordure à la banlieue proprement dite.

« On voit d'ici l'avantage considérable que la banlieue retirerait de ce projet, puisque ces terrains, au lieu d'être en bordure de la zone pouilleuse, donneraient désormais sur des parcs admirablement entretenus, sur des terrains de jeux et de la sorte la banlieue limitrophe de la zone a tout à gagner à l'adoption du projet de loi.

« Après un projet de loi, il s'agissait d'établir un projet de convention entre le ministère des Finances et le préfet de la Seine. A cet effet de nombreuses conférences ont eu lieu entre M. Klotz et M. Delanney.

« Nous croyons savoir qu'un accord est intervenu et qu'il ne reste plus à fixer que le prix. A ce sujet le troisième rapport sur la combinaison financière qui a été fait par M. Dausset au nom de la troisième sous-commission, ne donne aucune indication précise. Il se borne à déterminer les grandes lignes d'une entente financière entre l'État et la Ville, laissant pour le reste le soin de conclure au ministre et au préfet.

« Le prix d'ailleurs n'est pas encore arrêté.

« Une fois que le ministre et le préfet auront paraphé le projet de convention, le préfet introduira un mémoire au Conseil municipal, auquel appartient le dernier mot en cette matière.

« Le mémoire introduit, nous sommes certains qu'aucune difficulté ne sera soulevée au sein du Conseil municipal auquel le président de la Commission des fortifications, M. Chérioux, et l'auteur du projet, M. Dausset, ont fait depuis quatre ans maintes communications à cet égard.

« Si donc l'administration préfectorale fait toutes diligences, la délibération du Conseil pourra être soumise au Gouvernement avant la fin de l'an-

née et le Parlement pourra également être saisi de cette importante question et la résoudre dans le plus bref délai.

« Nous croyons donc que l'année 1913 ne se passera pas sans que cette éternelle question des fortifications de Paris reçoive une solution favorable aux intérêts de l'agglomération parisienne et de la beauté de Paris (1). »

1. *Le Temps* du 18 novembre 1912.

Vu : le Doyen,
CAUWÈS

Vu : le Président de la thèse,
BERTHÉLEMY

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris
LIARD

BIBLIOGRAPHIE

CH. BLANC. — Grammaire des arts du dessin.

CAMILLO SITTE. — L'Art de bâtir les villes (traduit par Camille Martin).

CHARLES BULS. — L'Esthétique des villes.

ÉMILE MAGNE. — Esthétique des villes.

ANDRÉ HALLAYS. — Conférence sur l'esthétique des villes (Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse, septembre 1903).

ISAMBERT. — Anciennes lois françaises.

JOURDAN. — Documents relatifs à la revision des décrets :
1^o du 22 juillet 1882 sur les saillies permises dans la Ville de Paris; 2^o du 23 juillet 1884 sur la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes dans la Ville de Paris. Publié sous la direction de M. Bouvard.

BONNIER. — Les règlements de voirie. Conférences faites à l'École nationale des Beaux-Arts les 22 et 29 septembre 1912.

BONNIER. — Enquête sur les réglementations de voirie dans les grandes villes de l'Europe.

A. DE ROYOU. — Traité pratique de la voirie à Paris.

DELAMARE. — Traité de police, tome IV. Voirie.

BIDAUX. — Des servitudes et charges imposées aux riverains des rues de Paris. Thèse, Paris 1907.

BERTHÉLÉMY. — Traité élémentaire de Droit administratif, 6^e édition.

PLANIOI. — Traité de droit civil.

MAGNY. — Conservation des aspects esthétiques de la Ville de Paris. Thèse, Paris, 1911.

PAUL LÉON. — La Beauté de Paris, Revue de Paris, 15 novembre 1909.

PAUL LÉON. — Maisons et rues de Paris, Revue de Paris, 15 août 1910.

L. TAXIL. — Recueil d'arts administratifs et de conventions relatifs aux servitudes spéciales d'architecture, aux servitudes *non ædificandi* et autres grevant les immeubles de certaines places ou voies publiques. Publié sous la direction de M. Bouvard.

MAX DOUMIC. — L'Architecture d'aujourd'hui.

GROSJEAN. — Pour l'Art contre les Vandales.

L'Architecture moderne à Paris. Les concours de facades. Journal officiel. Débats parlementaires. Chambre 1908 et 1909.

Journal officiel. Débats parlementaires. Sénat, 1908.

Procès-verbaux des séances du Conseil municipal 1909 et 1910.

Rapports et documents du Conseil municipal 1909 et 1911.

CROS-MAYREVIEILLE. — De la protection des monuments historiques ou artistiques, des sites et des paysages. Thèse, Paris, 1907.

TÉTREAU. — La législation relative aux monuments historiques. Thèse.

PARISSET. — Les monuments historiques. Thèse, Paris, 1891.

CONSTANS. — Monuments historiques et objets d'art.

VICTOR HUGO — Guerre aux démolisseurs (Revue des Deux-Mondes, 1^{er} mars 1832).

ANDRÉ HALLAYS. — Haussmann et les travaux de Paris (Revue hebdomadaire, 5 février 1910).

LOUIS FARGES. — La protection des sites et paysages.

DUVERGIER. — Collection des lois et décrets.

Recueil des actes administratifs de la Préfecture du département de la Seine.

Bulletin municipal officiel de la Ville de Paris.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
AVANT-PROPOS	10
INTRODUCTION.	15

PREMIÈRE PARTIE

Le régime des constructions privées

SECTION I

*Le régime réglementaire des constructions privées.
Le décret du 13 août 1902.*

CHAPITRE PREMIER. — Le décret du 13 août 1902 (généralités).	29
CHAPITRE II. — Le décret du 13 août 1902 et la réglementation des hauteurs	32
CHAPITRE III. — Le décret du 13 août 1902 et la réglementation des saillies	44
CHAPITRE IV. — Les effets du décret du 13 août 1902 .	57
CHAPITRE V. — Un cas topique : l'Étoile	85

SECTION II

*Le régime contractuel des constructions privées.
Les servitudes d'architecture.*

CHAPITRE PREMIER. — Les servitudes d'architecture (généralités).	95
--	----

CHAPITRE II. — La rue de Rivoli.	102
CHAPITRE III. — La place des Victoires.	125
CHAPITRE IV. — La place des Vosges	138

SECTION III

La solution

CHAPITRE PREMIER. — Les projets de l'Administration.	143
CHAPITRE II. — La véritable solution	157

DEUXIÈME PARTIE

Questions diverses

se rattachant à l'esthétique de Paris

CHAPITRE PREMIER. — La protection des monuments his- toriques	213
CHAPITRE II. — La protection des sites et monuments naturels	235
CHAPITRE III. — La question des statues	246
CHAPITRE IV. — La question des affiches	256
CHAPITRE V. — Les concessions sur la voie publique	262
CHAPITRE VI. — De la revision des tracés d'alignement.	272
CHAPITRE VII. — D'un plan d'extension.	282
CONCLUSION	287

Appendices

APPENDICE I. — Les tramways électriques et les trolleys dans Paris	297
APPENDICE II. — La suppression des fortifications	303
BIBLIOGRAPHIE	311

